



**TESIS**

# **KONSEP PENGEMBANGAN KAWASAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI MEJAYAN, KABUPATEN MADIUN**

**AINUN DITA FEBRIYANTI  
NRP. 3213 201 005**

**DOSEN PEMBIMBING  
Ir. Ispurwono Soemarno, M.Arch, Ph.D  
Dr. Ima Defiana, ST, MT.**

**PROGRAM MAGISTER  
BIDANG KEAHLIAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN  
JURUSAN ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOVENBER  
SURABAYA  
2015**



**TESIS**

# **CONCEPT OF HOUSING AND SETTLEMENT DEVELOPMENT IN MEJAYAN, KABUPATEN MADIUN**

**AINUN DITA FEBRIYANTI  
NRP. 3213 201 005**

**SUPERVISOR**

**Ir. Ispurwono Soemarno, M.Arch, Ph.D  
Dr. Ima Defiana, ST, MT.**

**MASTER PROGRAM  
HOUSING AND SETTLEMENT  
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE  
FACULTY OF CIVIL ENGINEERING AND PLANNING  
SEPULUH NOPEMBER INSTITUTE OF TECHNOLOGY  
SURABAYA  
2015**

## LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar

Magister Teknologi (M.T)

di

Institut Teknologi Sepuluh Nopember

oleh:

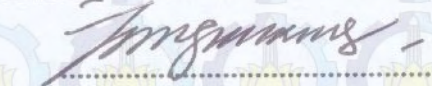
Ainun Dita Febriyanti

NRP. 3213 201 005

Tanggal Ujian : 07 Januari 2015

Periode Wisuda : Maret 2015

Disetujui oleh:



1. Ir. Ispurwono Soemarno, M.Arch, Ph.D

(Pembimbing I)

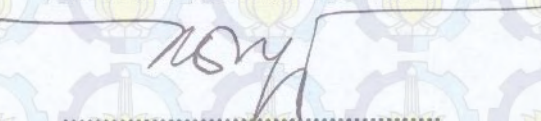
NIP. 19510204 197903 1 003



2. Dr. Ima Defiana, ST., MT.

(Pembimbing II)

NIP. 19700519 199703 2 001



3. Ir. Purwanita Setijanti, M.Sc., Ph.D

(Penguji)

NIP. 19590427 198503 2 001



4. Prof. Ir. Endang Titi Sunarti, M.Arch., Ph.D. (Penguji)

NIP. 19490125 197803 2 002

Direktur Program Pascasarjana,



Prof. Dr. Ir. Adi Soeprijanto, MT.

NIP. 19640405 199002 1 001



# KONSEP PENGEMBANGAN KAWASAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI MEJAYAN, KABUPATEN MADIUN

**Nama Mahasiswa : Ainun Dita Febriyanti**

**NRP : 3213 201 005**

**Pembimbing : Ir. Ispurwono Soemarno, M.Arch, Ph.D**

**Co-Pembimbing : Dr. Ima Defiana, ST, MT.**

## ABSTRAK

Pemindahan ibukota kabupaten Madiun ke Mejayan menjadikan wilayah tersebut menjadi wilayah baru untuk pengembangan kawasan sebagai pusat pelayanan. Untuk menciptakan pengembangan kawasan yang tidak sporadis, diperlukan penyediaan lahan yang lebih salah satunya melalui perumahan dan permukiman.

Penelitian ini, bertujuan untuk mendapatkan konsep pengembangan kawasan perumahan dan permukiman, yang dilakukan melalui dua tahapan. Pertama, menentukan faktor yang berpengaruh terhadap pengembangan perumahan dan permukiman dengan menggunakan analisis Delphi. Kedua, merumuskan konsep pengembangan kawasan perumahan dan permukiman melalui analisis triangulasi. Adapun metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah survey lapangan dan pengumpulan data sekunder.

Berdasarkan penelitian ini ditemukan faktor yang mempengaruhi pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan adalah sarana dan prasarana umum serta aksesibilitas. Selanjutnya, faktor-faktor tersebut digunakan dalam perumusan konsep pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan. Diharapkan konsep tersebut menjadi masukan bagi pemerintah kabupaten Madiun dalam mewujudkan rencana tata ruang yang terintegritas.

**Kata kunci :** konsep pengembangan, perumahan dan permukiman, pengembangan wilayah

*halaman ini sengaja dikosongkan*



## **CONCEPT OF HOUSING AND SETTLEMENT DEVELOPMENT IN MEJAYAN, KABUPATEN MADIUN**

**Name** : Ainun Dita Febriyanti  
**NRP** : 3213 201 005  
**Supervisor** : Ir. Ispurwono Soemarno, M.Arch, Ph.D  
**Co-Supervisor** : Dr. Ima Defiana, ST, MT.

### **ABSTRACT**

*The movement of Kabupaten Madiun to Mejayan make a new regional development in Mejayan as the urban service center. To create the regional development which is not sporadic in Mejayan, it's necessary to provide land availability through housing and settlement.*

*To accommodate this function, including housing and settlement, it is necessary to provide housing land. So, it requires a research related to the development of housing and settlement in Mejayan*

*The aim of this research is to get the concept of housing and settlement in Mejayan through two steps. First, identifying the factors that affect the development of housing and settlement by using Delphi method. Secondly, determining the concept of housing and settlement development by triangulation analysis. The data collection which is used in this research are primary survey and secondary data collection.*

*From this research can be found factors that affect housing and settlement development in Mejayan. They are public facilities, infrastructure and accessibility. These factors are used to determine the concept of housing and settlement development in Mejayan. By using this concept, it can be used as a recommendation by the government of Kabupaten Madiun in realizing the integrated of spatial planning.*

**Keyword** : development concept, housing and settlement, regional development

*halaman ini sengaja dikosongkan*



## KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirabbil' alamin, puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas berkah, karunia dan tuntunan-Nya sehingga laporan Tesis dengan judul **“Konsep Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman di Mejayan, Kabupaten Madiun”** ini dapat terselesaikan.

Pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada semua pihak yang telah banyak memberikan bantuan dalam penyelesaian Tesis ini, yaitu kepada :

1. Bapak Ir. Ispurwono Soemarno, M.Arch, Ph.D dan Ibu Dr. Ima Defiana, S.T, M.T., selaku dosen pembimbing. Terima kasih atas ilmu, bimbingan, serta arahan selama penyusunan Tesis ini.
2. Ibu Ir. Purwanita Setijanti, M.Sc., Ph.D serta Ibu Prof. Ir. Endang Titi Sunarti, M.Arch., Ph.D selaku dosen penguji atas segala saran dan kritik yang membangun dalam penulisan Tesis ini.
3. Kedua orang tua penulis Kadar Suwono, S.T. M.Si dan Wahyu Harini, S.Pd.Aud., atas segala doa yang senantiasa diberikan dan dukungan materiil maupun spirituil, serta keluarga besar atas segala perhatian dan kasih sayangnya yang tak terhingga (Ibuk, Mbahkung, Dek Bayu).
4. Ibu Prof. Happy Ratna Santosa, Ph.D. selaku dosen wali alur Perumahan dan Permukiman ITS.
5. Seluruh dosen dan karyawan Program Magister Jurusan Arsitektur ITS atas semua bantuan dan dukungan yang diberikan kepada penulis.
6. Sahabat terbaik Novia Destriani, atas segala waktu, *brainstorming* dan nasehatnya. Teman-teman seperjuangan Perumahan dan Permukiman 2013 (Mbak Mehdiya, Mbak Ema, Mbak Tantri, Laras, Auryn, Ines, dan Tyas) atas semua motivasi, saran, dan kebersamaan yang telah diberikan. Terima kasih atas waktu berharga yang telah dihabiskan selama 1,5 tahun ini.
7. DIKTI sebagai pihak pemberi beasiswa pada penulis atas bantuannya selama ini.
8. Dan semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu atas semua bantuan dalam penyusunan Tesis ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan Tesis ini masih banyak terdapat kekurangan. Oleh karena itu kritikan saran akan sangat berarti bagi penulis. Semoga penelitian ini dapat memberikan manfaat baik bagi penulis maupun pembaca. Terima Kasih.

Surabaya, Maret 2015



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....</b>	<b>iii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB 1 PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	2
1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian.....	3
1.4 Manfaat Penelitian .....	3
1.5 Ruang Lingkup .....	4
<b>BAB 2 KAJIAN PUSTAKA .....</b>	<b>5</b>
2.1 Pendahuluan .....	5
2.2 Pengertian Perumahan dan Permukiman .....	5
2.3 Kebijakan Terkait Perumahan dan Permukiman Kota.....	14
2.4 Penelitian Sebelumnya .....	21
2.5 Metode Pengambilan Keputusan .....	22
2.6 Sintesa Kajian Pustaka .....	26
<b>BAB 3 METODOLOGI PENELITIAN.....</b>	<b>33</b>
3.1 Pendahuluan .....	33
3.2 Paradigma Penelitian.....	33
3.3 Jenis dan Variabel Penelitian.....	34
3.4 Teknik Penelitian .....	36
3.5 Teknik Analisa.....	42
3.6 Tahapan Penelitian.....	45
<b>BAB 4 GAMBARAN UMUM WILAYAH STUDI.....</b>	<b>49</b>
4.1 Wilayah Administratif.....	49
4.2 Kondisi Fisik Dasar.....	51
4.3 Penggunaan Lahan .....	55
4.4 Kondisi Kependudukan.....	56
4.5 Kondisi Permukiman.....	58
4.6 Sarana dan Prasarana Pendukung Perumahan .....	66
<b>BAB 5 HASIL DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>81</b>
5.1 Faktor yang Berpengaruh dalam Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman .....	81



5.2 Perumusan Konsep Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman di Mejayan.....	94
---	----

<b>BAB 6 KESIMPULAN DAN REKOMENDASI.....</b>	<b>125</b>
--	------------

6.1 Kesimpulan.....	125
---------------------	-----

6.2 Rekomendasi.....	127
----------------------	-----

<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>129</b>
----------------------------	------------

<b>LAMPIRAN A .....</b>	<b>133</b>
-------------------------	------------

<b>LAMPIRAN B.....</b>	<b>151</b>
------------------------	------------

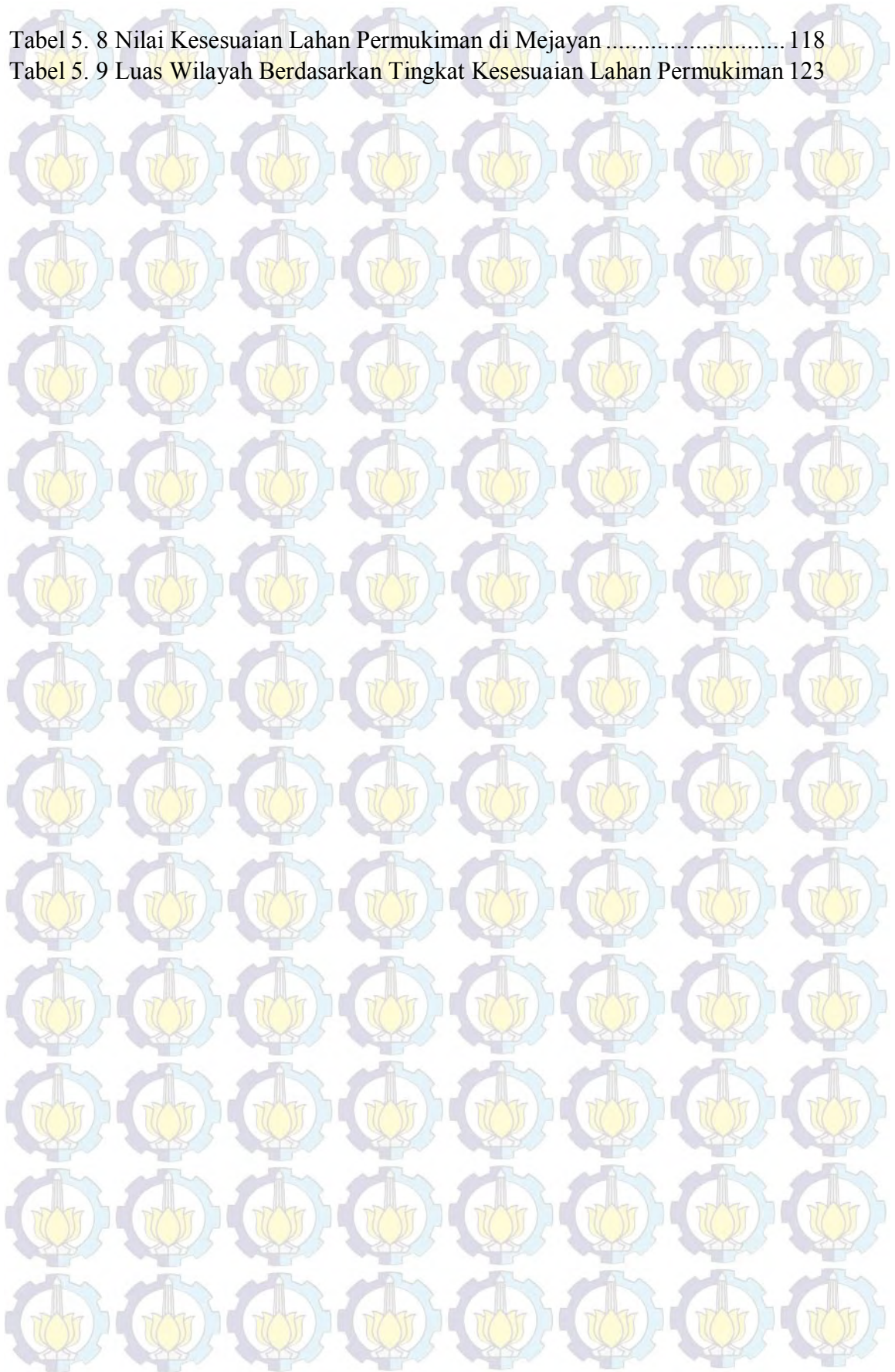


## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Rangkuman Dasar-dasar Perencanaan Perumahan dan Permukiman ...	12
Tabel 2.2 Penelitian Terdahulu .....	21
Tabel 2.3 Kelebihan dan Kelemahan Metode Delphi.....	23
Tabel 2.4 Skala Pengukuran <i>Likert</i> pada Penentuan Faktor yang Berpengaruh Terhadap Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman .....	30
Tabel 2.5 Sintesa Kajian Pustaka .....	30
Tabel 3.1 Variabel Penelitian dan Definisi Operasional.....	34
Tabel 3.2 Identifikasi <i>Stakeholder</i> Menurut Kepentingan dan Pengaruh.....	39
Tabel 3.3 Jenis Data dan Perolehan Data Sekunder .....	42
Tabel 4. 1 Luas Wilayah Mejayen.....	50
Tabel 4. 2 Kemiringan Lahan di Mejayen .....	52
Tabel 4. 3 Jenis Tanah di Wilayah Mejayen .....	53
Tabel 4. 4 Penggunaan Lahan di Mejayen Tahun 2006 – 2011 .....	56
Tabel 4. 5 Jumlah Penduduk di Mejayen Tahun 2011 .....	56
Tabel 4. 6 Jumlah Rumah Tidak Layak Huni di Wilayah Mejayen .....	59
Tabel 4. 7 Jumlah Rumah Layak Huni di Wilayah Mejayen.....	61
Tabel 4. 8 Banyaknya Rumah Pengguna Air Bersih di Wilayah Mejayen.....	63
Tabel 4. 9 Banyaknya Rumah Tangga Bersanitasi di Wilayah Mejayen .....	64
Tabel 4. 10 Rasio Rumah Ber-IMB di Wilayah Mejayen .....	65
Tabel 4. 11 Banyaknya Sarana Pendidikan di Mejayen .....	66
Tabel 4. 12 Banyaknya Sarana Kesehatan di Wilayah Mejayen.....	68
Tabel 4. 13 Banyaknya Sarana Peribadatan di Wilayah Mejayen .....	69
Tabel 4. 14 Banyaknya Sarana Perdagangan dan Jasa di Wilayah Mejayen .....	70
Tabel 4. 15 Dimensi, Status, Fungsi, dan Kondisi Potongan Ruas Jalan di Wilayah Mejayen.....	71
Tabel 4. 16 Panjang Jalan Menurut Kondisi Permukaan Jalan (m) di Wilayah Mejayen.....	73
Tabel 4. 17 Cakupan Pelayanan Air Bersih di Mejayen.....	77
Tabel 4. 18 Wilayah Pemukiman Yang Mendapatkan Fasilitas Pengelolaan Sampah Di Kabupaten Madiun Tahun 2010 .....	71
Tabel 5. 1 Hasil Wawancara Delphi Tahap I .....	83
Tabel 5. 2 Hasil Wawancara Delphi Tahap II.....	91
Tabel 5. 3 Hasil Analisis Faktor yang Berperngaruh dalam Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman .....	94
Tabel 5. 4 Sumber Data untuk Perumusan Konsep Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman .....	95
Tabel 5. 5 Perumusan Konsep Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman di Mejayen.....	103
Tabel 5. 6 Klasifikasi Kelerengan Lahan di Mejayen .....	117
Tabel 5. 7 Klasifikasi Kerentanan Tanah di Mejayen .....	117



Tabel 5. 8 Nilai Kesesuaian Lahan Permukiman di Mejayan .....	118
Tabel 5. 9 Luas Wilayah Berdasarkan Tingkat Kesesuaian Lahan Permukiman	123



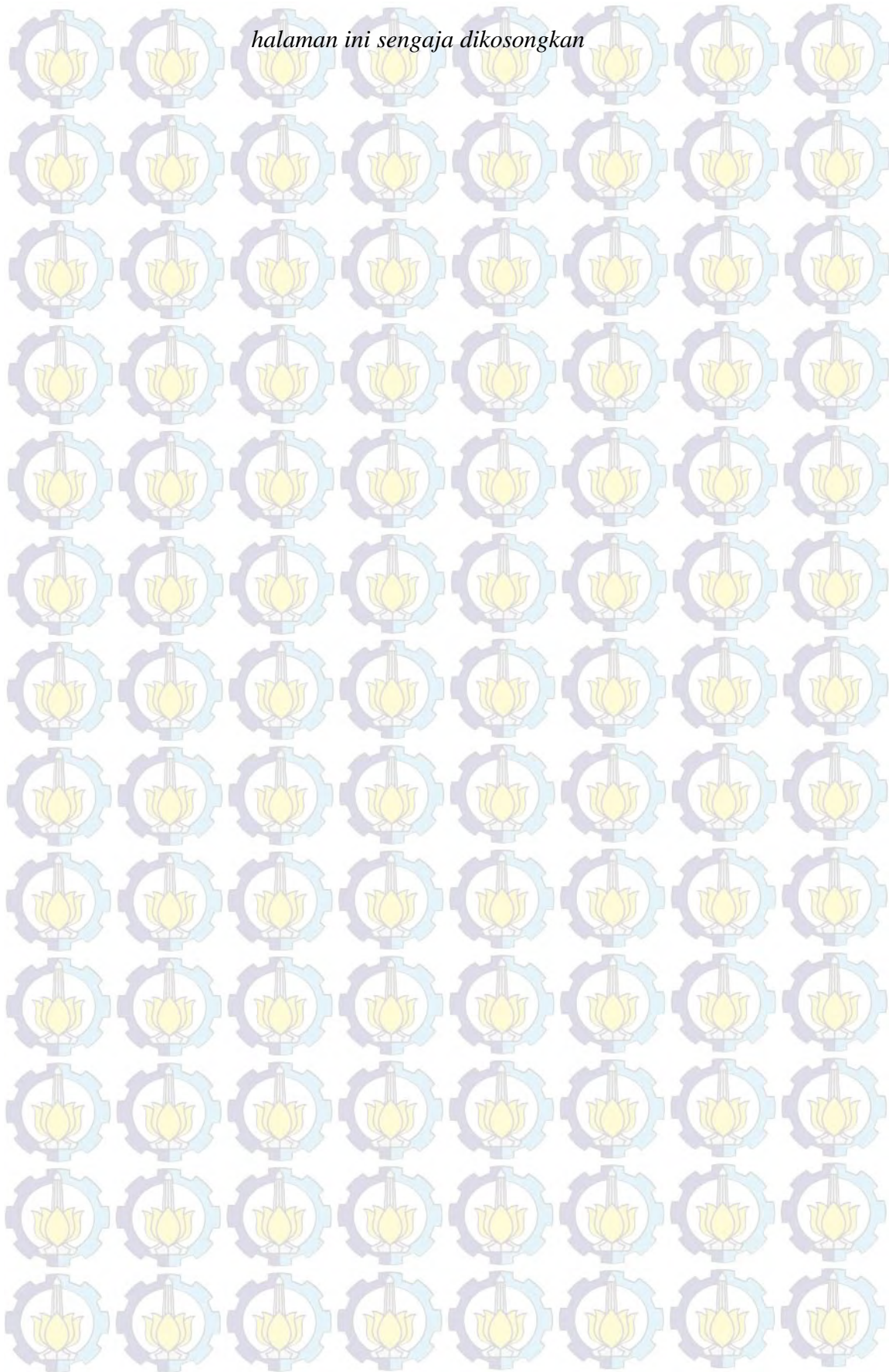


## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Peta Orientasi Wilayah Penelitian .....	4
Gambar 3.1 Pemetaan <i>Stakeholder</i> .....	37
Gambar 3.2 Tahapan Penelitian .....	47
Gambar 4. 1 Peta Topografi Wilayah Mejayan.....	51
Gambar 4. 2 Peta Kemiringan Lahan Wilayah Mejayan .....	52
Gambar 4. 3 Peta Jenis Tanah Wilayah Mejayan.....	53
Gambar 4. 4 Peta Jenis Tanah Wilayah Mejayan.....	55
Gambar 4. 5 Grafik Persentase Penggunaan Lahan Mejayan Tahun 2006-2011 ..	56
Gambar 4. 6 Kepadatan Penduduk Mejayan Tahun 2011 .....	57
Gambar 4. 7 Peta Kepadatan Penduduk Mejayan .....	58
Gambar 4. 8 Lingkungan Permukiman di Perkotaan Mejayan .....	59
Gambar 4. 9 Peta Persebaran Rumah Tidak Layak Huni di Mejayan .....	61
Gambar 4. 10 Peta Persebaran Rumah Layak Huni di Mejayan .....	63
Gambar 4. 11 Banyaknya Rumah Ber-IMB pada Masing-masing Kecamatan di Mejayan .....	66
Gambar 4. 12 Grafik Jumlah Sarana Pendidikan di Mejayan .....	67
Gambar 4. 13 Grafik Jumlah Sarana Kesehatan di Mejayan .....	69
Gambar 4. 14 Peta Jaringan Jalan di Mejayan .....	75
Gambar 4. 15 Sumber Air Bersih di Wilayah Mejayan.....	75
Gambar 4. 16 Jaringan Listrik di Mejayan .....	78
Gambar 4. 17 Jaringan Drainase di Mejayan .....	79
Gambar 5. 1 Diagram Tahapan Analisa Delphi dalam Penelitian.....	82
Gambar 5. 2 Tahapan Proses <i>Overlay Peta</i> .....	119
Gambar 5. 3 Peta Kesesuaian Lahan Permukiman.....	121



*halaman ini sengaja dikosongkan*





## DAFTAR PUSTAKA

Adisasmita, Rahardjo. (2010). *Pembangunan Kawasan dan Tata Ruang*. Makasar : Graha Ilmu.

Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah. (2011). *Rencana Detail Tata Ruang Ibukota Kabupaten Madiun 2011-2031*, Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah Kabupaten Madiun, Madiun.

Badan Perencanaan dan pembangunan Daerah, (2009), *Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Madiun 2009-2029*, Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah Kabupaten Madiun, Madiun.

Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah. 2010. *Buku Putih Sanitasi*. Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah Kabupaten Madiun, Madiun.

Badan Pusat Statistik, (2011), *Kecamatan dalam Angka 2012*, BPS, Madiun.

Budihardjo, Eko. (2009), *Perumahan dan Permukiman di Indonesia*, Alumni, Bandung.

Direktorat Jendral Cipta Karya, (1999), *Buku Panduan Pengembangan Permukiman*, Jakarta.

Garrod, B. (2007). The Delphi Technique. *University of Wales Aberystwyth*. Wales: Institute of Rural Science.

Golany, Gideon. (1976), *Social Planning, New Town Planning : Principle and Practice*, John Willey and Son, New York.

Grigg, Neil S, (1987), *Infrastructure Engineering and Management*, John & Sons, Inc. United States of America.

Groat, Linda dan Wang, (2002), *Architectural Research Methods*, John Wiley & Sons, Inc, Canada.

Klee, Gary, (2009), A. *The Coastal Environment, Toward Integrated Coastal and Marine Sanctuary Management*, Prentice Hall. Inc, New Jersey.

Linstone, Harold et. al, (2002), *The Delphi Method: Techniques and Applications*, University of Southern California.

McCracken et. al. (1998), *Participation and Social Assessment: Tools and Techniques*, The International Bank for Reconstruction and Development/ The World Bank, Washington D.C., U.S.A.

Porteous, J. Douglas. (1977), *Environment and Behaviour: Planning and Everyday Urban Life*, Massachusetts: Addison-Wesley Publishing Company



Rangkuty, Freddy. (2004), *Analisis SWOT Teknik Membedah Kasus Bisnis (Reorientasi Konsep Perencanaan untuk Menghadapi Abad 21)*, Gramedia Pustaka Indonesia, Jakarta.

Rustiadi, Ernan, (2011), *Perencanaan dan Pengembangan Wilayah*, Yayasan Obor, Bogor.

Sastra, Suparno, (2006), *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*, ANDI, Yogyakarta.

Sugiyono, (2010), *Memahami Penelitian Kualitatif*, Alfabeta, Bandung.

Sinulingga, Budi, (1999), *Pembangunan Kota : Tinjauan Regional dan Lokal*, PT. Penebar Swadaya, Jakarta.

.Tarigan, Robinson, (2001), *Ekonomi Regional Teori dan Aplikasi*, PT Bumi Aksara, Jakarta.

Taylor, SJ and R Bogdan. (1984), *Introduction to Qualitative Research Methods: The Search for Meanings, Second Edition*, John Wiley and Sons, Toronto.

Turner, John FC, (1972), *Freedom to Build, Dweller Control of the Housing Process*, The Macmillan Company, New York.

Yunus, H. S. (2005), *Struktur Tata Ruang Kota*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

## **Jurnal**

Hutabarat, Jhon Sumiharjo. (2008) *Evaluasi Pelaksanaan Program Pengembangan Perumahan (Studi pada Kantor Dinas Permukiman dan Pengembangan Wilayah Kabupaten Tapanuli Utara)*, FISIP Universitas Sumatera Utara, Sumatera Utara.

Putra, Alfian Permana. (2010), *Konsep Pengembangan Industri Berbasis Pertanian dalam Pengembangan Wilayah di Kabupaten Magetan*, ITS : Surabaya.

Putri, Rufia, dkk. (2012), *Kesesuaian Prinsip-prinsip Fisik Konsep Neighbourhood Unit Dalam Penerapan Pengembangan Perumnas Bumi Rancaekek dan Bumi Serpong*, Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota SAPPK ITB Vol.1 No.2 Edisi Oktober 2012.

Syahmuddin, (2010), *Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman pada Kota Terpadu Mandiri (KTM) Mahalona Kabupaten Luwu Timur*, [eprints.undip.ac.id/23690/](http://eprints.undip.ac.id/23690/)

Wijaksono, Rizky Ranga. (2012), *Pengendalian Pemanfaatan Lahan Pertanian Tanaman Pangan di Kabupaten Banyuasin, Provinsi Sumatera Selatan*, Jurnal Teknik ITS Vol 1, No 1 (2012): Jurnal Teknik ITS (ISSN 2301-9271).



Wulandari, Aprilia Eka. (2013), *Penentuan Kriteria Kawasan Reklamasi Pantai untuk Kegiatan Pelabuhan Barang di Kabupaten Gresik (Studi Kasus Kecamatan Gresik, Kecamatan Kebomas, dan Kecamatan Manyar)*, ITS : Surabaya.

#### **Artikel dari internet**

Yulianto, Puspita. (2013), *Tanggap terhadap Kebijakan Publik melalui Teknik Evaluasi Delphi*, Diunduh dari <http://edukasi.kompasiana.com/2013/06/13/tanggap-terhadap-kebijakan-publik-melalui-teknik-evaluasi-delphi-568401.html>

#### **Peraturan dan perundang-undangan**

Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 378/KPTS/1987

Kepmen Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 217/KPTS/M/2002 tentang Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman (KSNPP).

Peraturan Pemerintah Nomor 52 Tahun 2010 Tentang Pemindahan Ibu Kota Kabupaten Madiun dari Wilayah Kota Madiun ke Wilayah Kecamatan Mejayan

Permenpera Nomor 34/Permen/M/2006 tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Kawasan Perumahan

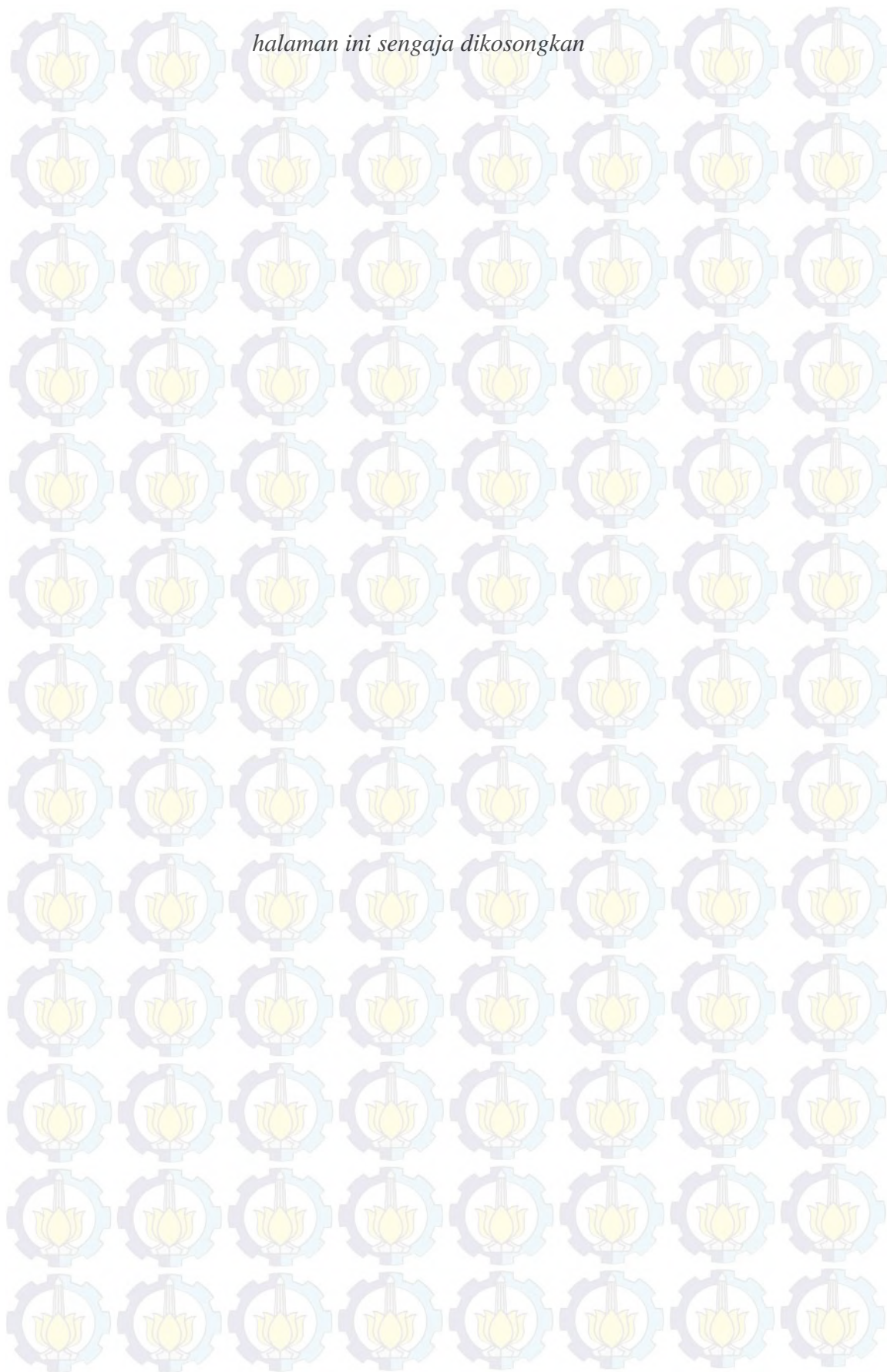
Surat Keputusan Menteri Pertanian No.837/KPTS/1980.

SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan

Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Undang-undang No.25 Tahun 2000 tentang Pelaksanaan Program Pembangunan Nasional Lima Tahun (Propenas)

*halaman ini sengaja dikosongkan*





## BIODATA PENULIS



Ainun Dita Febriyanti, lahir di Madiun, 22 Februari 1991, merupakan anak pertama dari dua bersaudara. Penulis telah menempuh pendidikan formal yaitu di SDN 04 Madiun Lor, SMP Negeri 1 Madiun, SMA Negeri 3 Madiun, S1 Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota ITS dan terakhir tercatat sebagai Mahasiswa di Program Magister Jurusan Arsitektur, Bidang Keahlian Perumahan dan Permukiman ITS Surabaya melalui jalur beasiswa *fresh graduate* DIKTI

pada Tahun 2013 dan terdaftar dengan NRP 3213 201 005. Selama perkuliahan, penulis tercatat pernah menjadi asisten dosen mata kuliah Teknik Analisa Perencanaan I, Teknik Analisa Perencanaan II, dan Teknik Analisa Kualitatif. Selain itu, penulis juga terdaftar sebagai tim divisi analis Laboratorium Kota PWK ITS. Penulis juga pernah terlibat dalam beberapa proyek Penyusunan Dokumen Arahana Klasterisasi Industri Kabupaten Pacitan, Penyusunan Evaluasi Hasil Pelaksanaan Pembangunan Bidang Prasarana Wilayah Provinsi Jawa Timur, dan penelitian Transformasi Kampung Tematik sebagai Bentuk Konsep Kampung Modern di Kota Surabaya.

Penulis dapat dihubungi di [adfebriyanti@gmail.com](mailto:adfebriyanti@gmail.com).



# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Perkembangan dan pertumbuhan pada suatu wilayah berdampak terhadap pertumbuhan dan kepadatan penduduk yang akan membawa konsekuensi spasial bagi kehidupan kota, yaitu adanya tuntutan akan ruang dalam rangka pemenuhan kebutuhan penduduk (Yunus, 2005). Pertumbuhan penduduk yang meningkat setiap tahunnya juga akan menimbulkan kesenjangan antara kebutuhan tempat hunian dengan ketersediaannya. Termasuk di dalamnya adalah penyediaan sarana dan prasarana serta pelayanan umum. Perkembangan wilayah yang terjadi saat ini menyebabkan kepadatan penduduk semakin meningkat. Kondisi ini menuntut ketersediaan sarana dan prasarana yang menunjang aktivitas dan kebutuhan penduduk. Salah satunya adalah kebutuhan akan lahan permukiman.

Hal yang sama juga terjadi pada kawasan Mejayan, ibukota kabupaten Madiun. Sebagai pusat penyelenggaraan pemerintahan, kawasan Mejayan merupakan kawasan yang diprediksi bertumbuh dengan cepat sebagai pusat pelayanan perkotaan (Rencana Detail Tata Ruang ibukota kabupaten Madiun 2011-2031). Oleh karena itu, kawasan ini perlu menyediakan lahan yang cukup untuk mendukung fungsinya sebagai ibukota kabupaten. Salah satunya melalui penyediaan lahan untuk permukiman. Tumbuh dan berkembangnya kawasan Mejayan akan menjadi magnet yang menarik aktivitas wilayah sekitarnya. Hal ini menimbulkan berbagai kegiatan terpusat di kawasan Mejayan, termasuk kegiatan untuk pengembangan kawasan perumahan permukiman. Berdasarkan arahan rencana detail tata ruang ibukota kabupaten Madiun 2011-2031, pemanfaatan ruang di kawasan Mejayan pada masa mendatang paling banyak dimanfaatkan untuk penggunaan lahan fasilitas umum dan permukiman. Penggunaan lahan tersebut didasarkan atas perkembangan wilayah Mejayan.

Mejayan sebagai ibukota kabupaten Madiun merupakan kawasan yang bertumbuh cepat sebagai pusat pelayanan perkotaan akibat berkembangnya kawasan strategis, yaitu adanya jalan raya Mejayan-Madiun sepanjang 24 Km



sebagai penghubung antara wilayah Mejayan dengan pusat wilayah. Selain itu, Mejayan juga dilalui oleh arus lalu lintas regional yang menghubungkan kecamatan-kecamatan lainnya dengan pusat wilayah Madiun seperti kecamatan Saradan, Pilangkenceng, Wonosari dan lainnya. Lebih jauh, Mejayan juga dilalui oleh sistem jaringan jalan yang menghubungkan Surabaya-Ngawi-Jawa Tengah/Jogja. Wilayah Mejayan sendiri merupakan pusat kegiatan pendukung dari fungsi kota Madiun dalam melayani wilayah kabupaten Madiun khususnya distribusi dan koleksi barang dan jasa serta pelayanan umum (Rencana Detail Tata Ruang Ibukota Kabupaten Madiun 2011-2031).

Berdasarkan arahan Rencana Detail Tata Ruang Ibukota Kabupaten Madiun 2011-2031, untuk masa mendatang pengembangan kawasan permukiman di Mejayan ditekankan untuk mendistribusikan pertumbuhan kawasan perumahan secara merata pada masing-masing wilayah dengan meningkatkan aksesibilitas lokasi. Komponen-komponen pengembangan perumahan dan permukiman yang meliputi prasarana dan sarana harus menjadi perhatian dalam mewujudkan konsep pengembangan perumahan di Mejayan. Hal ini didukung oleh pendapat Adisasmita (2010) yang menyebutkan bahwa tantangan utama yang dihadapi dalam pembangunan suatu kawasan adalah meningkatkan peran kota untuk memenuhi kebutuhan sosial, ekonomi, budaya seperti lapangan kerja, tempat hunian, pendidikan, kesehatan, dan pelayanan umum lainnya bagi seluruh lapisan masyarakat. Dengan demikian, pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan diharapkan juga memperhatikan komponen-komponen prasarana dan sarana umum.

Rencana pemindahan Ibukota Kabupaten Madiun ke Mejayan yang perlu mengakomodasi kebutuhan penduduknya, misalnya penyediaan lahan permukiman. Penelitian ini diperlukan untuk menentukan konsep pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Penetapan Mejayan sebagai ibukota kabupaten Madiun (menurut Rencana Detail Tata Ruang Ibukota Kabupaten Madiun 2011-2031), menjadikan kawasan ini memiliki banyak fungsi kegiatan. Adanya jalan arteri Surabaya-Ngawi-Jawa



Tengah/Jogja yang melalui Mejayan serta wilayah yang menjadi generatornya menjadikan Mejayan sebagai magnet untuk menarik aktivitas di wilayah sekitarnya. Untuk menampung berbagai fungsi kegiatan tersebut, diperlukan penyediaan lahan yang memadai termasuk permukiman. Berkaitan dengan hal tersebut, pertanyaan penelitian dalam penelitian ini yaitu:

1. Faktor-faktor apa saja yang menentukan pengembangan kawasan perumahan dan permukiman pada wilayah Mejayan?
2. Konsep pengembangan yang bagaimana agar dapat memberikan masukan bagi pemerintah Kabupaten Madiun?

### **1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah merumuskan konsep pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di kawasan Mejayan. Tujuan tersebut dapat tercapai melalui beberapa tahapan sasaran penelitian sebagai berikut:

1. Menentukan faktor yang mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman di kawasan Mejayan
2. Merumuskan konsep pengembangan perumahan dan permukiman di kawasan Mejayan

### **1.4 Manfaat Penelitian**

#### **1.4.1 Manfaat Teoritis**

Hasil penelitian ini dapat memberi kontribusi bagi ilmu pengetahuan dalam pengembangan konsep perumahan dan permukiman sebagai dampak dari adanya pengembangan wilayah.

#### **1.4.2 Manfaat Praktis**

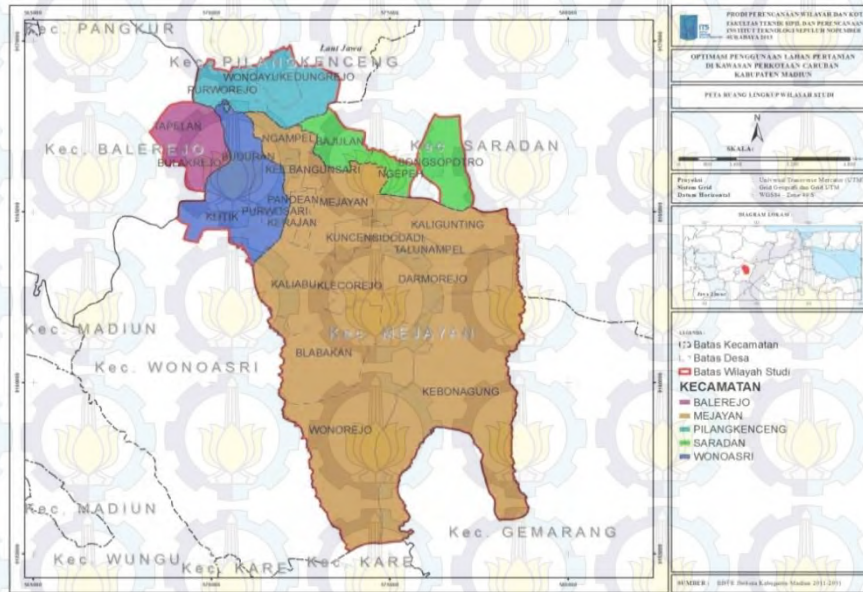
Hasil penelitian ini dapat memberikan pertimbangan dan arahan bagi pemerintah kabupaten Madiun maupun *stakeholder* lain dalam menentukan kebijakan rencana tata ruang terkait perumusan konsep pengembangan perumahan dan permukiman di kawasan Mejayan.



## 1.5 Ruang Lingkup

### 1.5.1 Ruang Lingkup Wilayah

Ruang lingkup wilayah dalam penelitian ini adalah kawasan Mejayan yang terdiri dari 5 kecamatan dengan luas wilayah sebesar 7.835,63 Ha . Untuk lebih jelas dapat dilihat pada Gambar 1.1.



**Gambar 1. 1 Orientasi Wilayah Penelitian**

Sumber : Rencana Detail Tata Ruang Ibukota Kabupaten Madiun 2011-2031

### 1.5.2 Ruang Lingkup Pembahasan

Penelitian ini mencakup pembahasan yang berkaitan dengan dasar untuk merencanakan kawasan perumahan permukiman serta hubungan antara pengembangan wilayah dengan permukiman terkait dengan kebijakan pengembangan perumahan dan permukiman di Mejayan.



## **BAB 2**

### **KAJIAN PUSTAKA**

#### **2.1 Pendahuluan**

Pengembangan wilayah merupakan salah satu faktor penting yang harus dikelola dalam kaitannya dengan perumahan dan permukiman. Kenyataan membuktikan bahwa perkembangan perumahan dan permukiman dengan pengembangan wilayah merupakan hubungan yang saling mempengaruhi. Demikian halnya dengan pengembangan wilayah yang terjadi di Mejayan. Pemindahan ibu kabupaten Madiun dari wilayah kota Madiun ke wilayah Mejayan menuntut adanya penyediaan lahan permukiman yang lebih untuk mendukung perannya sebagai wilayah perkotaan.

Pembahasan pada bab kajian pustaka terdiri dari sub bab 2.2 pengertian perumahan dan permukiman, sub bab 2.3 tentang kebijakan perumahan dan permukiman kota, sub bab 2.4 mengenai rangkuman penelitian sebelumnya, sub bab 2.5 mengenai metode pengambilan keputusan, serta diakhiri dengan sub bab 2.6 berupa kesimpulan dan sintesa kajian pustaka.

#### **2.2 Pengertian Perumahan dan Permukiman**

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman mendefinisikan pengertian rumah, perumahan dan permukiman. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang



mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.

Departemen Pekerjaan Umum mendefinisikan kawasan perumahan sebagai kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Definisi lain menyebutkan bahwa permukiman merupakan kumpulan rumah dengan segala isinya dan kegiatan yang ada di dalamnya. Perumahan merupakan wadah fisik, sedangkan permukiman merupakan perpaduan antara wadah dan isinya, yaitu manusia yang hidup dalam masyarakat dan budayanya. Bagi permukiman yang disebut sebagai wadah, merupakan perpaduan antara tiga unsur, yaitu alam (tanah, air, dan udara), lindungan (*shelter*), dan jaringan (*network*), sedangkan isinya adalah manusia dan masyarakat.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar (*basic need*) yang berfungsi sebagai penunjang kehidupan dan penghidupan penghuninya. Secara lebih rinci, Turner (1972) menyatakan tiga fungsi utama yang terkandung dalam sebuah rumah sebagai tempat bermukim antara lain:

1. Rumah sebagai penunjang identitas keluarga yang diwujudkan pada kualitas hunian atau perlindungan yang diberikan rumah. Kebutuhan akan tempat tinggal dimaksudkan agar penghuni dapat memilih tempat berlindung guna melindungi keluarganya dari iklim setempat.
2. Rumah sebagai tempat penunjang kesempatan keluarga untuk berkembang dalam kehidupan sosial budaya dan ekonomi atau fungsi pengembangan keluarga. Fungsi ini diwujudkan dalam lokasi tempat rumah itu didirikan. Kebutuhan berupa akses diterjemahkan dalam pemenuhan kebutuhan sosial dan kemudahan ke tempat kerja.
3. Rumah sebagai penunjang rasa aman dalam arti terjaminnya keadaan keluarga dimasa depan setelah mendapat rumah, jaminan keamanan atas lingkungan perumahan yang ditempati, serta jaminan keamanan berupa kepemilikan rumah dan lahan.

Ketiga fungsi rumah tersebut menunjukkan pengertian rumah yang berbeda. Berdasarkan fungsi-fungsi tersebut, pengertian rumah digolongkan



dalam tiga jenis yaitu rumah sebagai pengertian fisik, pengertian sosial dan pengertian ekonomi.

Berdasarkan mengenai definisi perumahan dan permukiman yang telah dijelaskan di atas dapat disimpulkan bahwa rumah merupakan bagian yang tidak hanya dilihat sebagai bagian dari hasil fisik semata, melainkan juga merupakan suatu proses yang berkembang dan berkaitan dengan kondisi sosial ekonomi penghuninya dalam suatu kurun waktu.

### **2.2.1 Hubungan Perumahan, Permukiman dan Perkotaan**

Setiap manusia memiliki keinginan dan kemampuan yang berbeda-beda, sehingga tidak semua yang diinginkan dapat terpenuhi. Demikian pula halnya dengan kebutuhan akan perumahan dan permukiman sebagai kebutuhan dasar manusia. Tidak semua manusia dapat memenuhi kebutuhan tersebut, tetapi paling tidak manusia selalu berusaha untuk itu. Manusia tidak akan pernah merasa aman dan nyaman jika tidak memiliki rumah sebagai tempat berlindung (Budiharjo, 2009).

Pada wilayah perkotaan, pemenuhan kebutuhan akan perumahan masih menjadi masalah besar karena disamping ketersediaan (*supply*) dan permintaan (*demand*) yang tidak seimbang, juga faktor kemampuan/daya beli (*affordability*) yang rendah terutama bagi masyarakat miskin akibat harga perumahan yang melambung tinggi. Rumah dan perumahan seyogyanya dipandang sebagai bagian dari lingkungan permukiman dan lingkungan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup. Perluasan areal untuk permukiman dan perumahan mengakibatkan terjadinya perubahan lingkungan alam yang semula berfungsi sebagai area penyerapan air menjadi lingkungan buatan yang menolak resapan air. Kontradiksi antara perlunya perumahan dan permukiman dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dengan upaya pelestarian lingkungan ibarat dua mata uang yang tidak dapat dipisahkan satu dengan yang lainnya (Budiharjo, 2009).

Dewasa ini, pemerintah telah membuat beberapa kebijakan dalam pengembangan wilayah perkotaan sebagai wilayah permukiman, diantaranya yaitu:



- Perbaikan lingkungan fisik wilayah permukimannya
- Perluasan lingkungan wilayah permukiman secara drastis, terutama dengan membuka lahan-lahan baru
- Perluasan jaringan wilayah permukiman dengan cara mendorong perkembangan kota-kota lain di sekitarnya
- Penyebaran wilayah-wilayah industri ke pinggiran kota, digabungkan dengan desentralisasi kawasan pasar dan pusat-pusat perbelanjaan dengan tetap memelihara inti kota
- Penciptaan kantong-kantong masif wisata, baik yang sederhana maupun yang berskala besar

Berdasarkan penjelasan di atas, dapat diketahui bahwa perumahan dan permukiman dengan pengembangan wilayah perkotaan merupakan hubungan yang saling mempengaruhi satu sama lain. Pengembangan wilayah dalam bentuk penataan ruang merupakan suatu instrumen untuk menata dan mengendalikan perumahan dan permukiman. Keberadaan perumahan dan permukiman pada wilayah perkotaan sudah sewajarnya untuk dikelola guna menciptakan suatu lingkungan hunian yang harmonis.

### **2.2.2 Dasar Perencanaan Perumahan dan Permukiman**

Untuk membuat sebuah perencanaan yang dapat menjawab tuntutan pembangunan perumahan dan permukiman, maka perlu dipertimbangkan secara matang dasar perencanaan tersebut. Dengan memperhatikan dasar-dasar perencanaan yang ada, diharapkan baik arah maupun laju pengembangan perumahan dan permukiman dapat mencapai suatu kondisi yang menunjukkan jumlah dan kualitasnya sesuai dengan tuntutan kebutuhan masyarakat (Hutabarat, 2008).

Secara umum, lingkungan perumahan dan permukiman tidak pernah terlepas dari dukungan ketersediaan sarana dan prasarana lingkungan. Sistem prasarana dapat didefinisikan sebagai fasilitas-fasilitas fisik atau struktur-struktur dasar, peralatan-peralatan, instalasi-instalasi yang dibangun dan yang dibutuhkan untuk menunjang sistem sosial dan sistem ekonomi masyarakat (Grigg, 1987).



Dalam kaitan ini, kriteria penentuan baku kelengkapan pendukung prasarana dan sarana lingkungan dalam perencanaan kawasan perumahan kota sesuai dengan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 378/KPTS/1987 menyebutkan bahwa untuk menghasilkan suatu lingkungan perumahan yang fungsional sekurang – kurangnya bagi masyarakat penghuni, harus terdiri dari kelompok rumah – rumah, prasarana lingkungan dan sarana lingkungan.

Sinulingga (1999) mengatakan bahwa untuk menciptakan suatu bentuk permukiman yang ideal di kota harus memenuhi beberapa ketentuan sebagai berikut:

1. Lokasinya tidak terganggu oleh kegiatan lain seperti pabrik, jauh dari tempat pembuangan sampah, dan dari gangguan kebisingan lalu lintas.
2. Memiliki akses terhadap pusat-pusat pelayanan seperti pelayanan pendidikan, kesehatan, perdagangan.
3. Mempunyai fasilitas drainase, yang dapat mengalirkan air hujan dengan cepat dan tidak sampai menimbulkan genangan air walaupun hujan lebat.
4. Mempunyai fasilitas penyediaan air bersih, berupa jaringan distribusi yang siap untuk disalurkan ke rumah masing-masing.
5. Dilengkapi dengan fasilitas pembuangan air kotor/tinja yang dapat dibuat dengan system individual yaitu *septic tank* dan lapangan rembesan, ataupun tanki komunal.
6. Permukiman harus dilayani oleh fasilitas pembuangan sampah secara teratur agar lingkungan permukiman tetap nyaman.
7. Dilengkapi dengan fasilitas umum seperti taman bermain bagi anak-anak, lapangan atau taman, tempat ibadah, pendidikan, kesehatan.
8. Dilayani oleh jaringan listrik dan telepon.

Selain itu, menurut Sastra (2006), untuk merencanakan lingkungan perumahan yang baik, perlu memperhatikan beberapa kriteria, diantaranya yaitu:

1. Lokasi

Lokasi perumahan sebaiknya dipilih di daerah yang memberikan akses yang mudah bagi para pemukim (selama-lamanya 30 menit dengan menggunakan alat transportasi umum) untuk menuju tempat kerja dan pusat-pusat kegiatan



pelayanan yang lebih luas. Lokasi perumahan harus dihubungkan dengan prasarana dan sarana jalan umum, serta dilalui transportasi umum yang dapat diakses seluruh lapisan masyarakat.

## 2. Kondisi Geologi dan Topografi

Pengembangan permukiman memerlukan kondisi dasar geologi maupun topografi yang baik untuk dapat berkembang dengan baik. Ditinjau dari aspek geologi, struktur dan kekuatan tanah yang direncanakan harus dalam kondisi yang baik dan stabil. Kondisi tanah yang memiliki kestabilan dan kemantapan yang baik, secara teknis di lahan tersebut dapat dikembangkan berbagai bangunan. Sedangkan aspek topografi dilihat dari kondisi kemiringan lahan atau kontur lahan. Semakin besar kontur lahan berarti lahan tersebut memiliki kemiringan yang semakin besar. Lahan yang baik untuk dikembangkan sebagai area perumahan adalah lahan yang relatif landai, memiliki kemiringan yang kecil, sehingga mempunyai potensi pengembangan yang besar.

## 3. Kepastian Hukum

Suatu bangunan/rumah dan tanah dikatakan mempunyai status yang jelas apabila tanah, rumah dan penghuniannya diperoleh dengan cara/prosedur hukum. Tanah, rumah dan penghuniannya dalam hal ini akan dilindungi oleh hukum.

Hal serupa juga diungkapkan oleh Direktorat Jendral Cipta Karya (1999) yang mendefinisikan lokasi kawasan perumahan yang layak yaitu :

1. Tidak terganggu oleh polusi (air, udara, suara)
2. Tersedia air bersih
3. Memiliki kemungkinan untuk perkembangan pembangunannya
4. Mempunyai aksesibilitas yang baik
5. Mudah dan aman mencapai tempat kerja
6. Tidak berada di bawah permukaan air setempat
7. Mempunyai kemiringan rata-rata

Pembangunan lingkungan perumahan harus direncanakan pada daerah yang telah ditentukan bagi pengembangan perumahan seperti yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang wilayah. Masing-masing lokasi perumahan



ini memiliki tingkat kesulitan yang berbeda, tergantung kondisi spesifik masing-masing lokasi.

Perencanaan kawasan perumahan dan permukiman sebisa mungkin harus dapat menunjang aktivitas dan kebutuhan penghuninya, melalui penyediaan sarana dan prasarana pendukung, misalnya penyediaan sarana dan prasarana transportasi di kawasan perumahan dan permukiman dalam mendukung aktivitas masyarakat untuk bekerja. Selain itu, kedekatan jarak suatu lokasi perumahan dengan tempat bekerja dalam mendukung aktivitas bekerja merupakan aspek yang sangat penting. Kemudahan dalam mengakses infrastruktur lain yang menunjang kegiatan manusia juga perlu diperhatikan seperti kemudahan dalam mengakses fasilitas pendidikan, perdagangan, dan rekreasi.

Menurut SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan, lokasi lingkungan perumahan harus memenuhi ketentuan. Lokasi perumahan harus sesuai dengan rencana peruntukan lahan yang diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) atau dokumen perencanaan lainnya dengan kriteria sebagai berikut:

- a. Kriteria keamanan, dicapai dengan mempertimbangkan bahwa lokasi tersebut bukan merupakan kawasan lindung (catchment area), olahan pertanian, hutan produksi, daerah buangan limbah pabrik, daerah bebas bangunan pada area Bandara, daerah dibawah jaringan listrik tegangan tinggi;
- b. Kriteria kesehatan, dicapai dengan mempertimbangkan bahwa lokasi tersebut bukan daerah yang mempunyai pencemaran udara di atas ambang batas, pencemaran air permukaan dan air tanah dalam;
- c. Kriteria kenyamanan, dicapai dengan kemudahan pencapaian (aksesibilitas), kemudahan berkomunikasi (internal/eksternal, langsung atau tidak langsung), kemudahan berkegiatan (prasarana dan sarana lingkungan tersedia);
- d. Kriteria keindahan/keserasian/keteraturan (kompatibilitas), dicapai dengan penghijauan, mempertahankan karakteristik topografi dan lingkungan yang ada, misalnya tidak meratakan bukit, mengurug seluruh rawa atau danau/setu/sungai/kali dan sebagainya;



- e. Kriteria fleksibilitas, dicapai dengan mempertimbangkan kemungkinan pertumbuhan fisik/pemekaran lingkungan perumahan dikaitkan dengan kondisi fisik lingkungan dan keterpaduan prasarana;
- f. Kriteria keterjangkauan jarak, dicapai dengan mempertimbangkan jarak pencapaian ideal kemampuan orang berjalan kaki sebagai pengguna lingkungan terhadap penempatan sarana dan prasarana-utilitas lingkungan; dan
- g. Kriteria lingkungan berjati diri, dicapai dengan mempertimbangkan keterkaitan dengan karakter sosial budaya masyarakat setempat, terutama aspek kontekstual terhadap lingkungan tradisional/lokal setempat.
- h. Lokasi perencanaan perumahan harus berada pada lahan yang jelas status kepemilikannya, dan memenuhi persyaratan administratif, teknis dan ekologis.

Dari penjelasan SNI di atas dapat diketahui selain memperhatikan aspek fisik dalam merencanakan suatu kawasan perumahan dan permukiman seperti kedekatan lokasi perumahan dengan sarana dan prasarana pendukung juga memperhatikan aspek non fisik seperti keamanan dan keindahan. Kedua aspek ini pada dasarnya saling berkesinambungan satu sama lain.

Berdasarkan penjelasan dari sejumlah pakar, maka didapatkan beberapa dasar yang menjadi acuan dalam perencanaan kawasan perumahan dan permukiman. Dasar perencanaan tersebut dapat dilihat pada Tabel 2.1.

**Tabel 2.1 Rangkuman Dasar-dasar Perencanaan Perumahan dan Permukiman**

<b>Sumber</b>	<b>Dasar-dasar Perencanaan Perumahan dan Permukiman</b>
Grigg (1987)	Ketersediaan sistem sarana dan prasarana lingkungan.
Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 378/KPTS/1987	Kelompok rumah – rumah, prasarana lingkungan dan sarana lingkungan.
Sinulingga (1999)	1. Memiliki akses terhadap prasarana dan sarana 2. Lokasi rumah jauh dari gangguan
Direktorat Jendral Cipta Karya (1999)	1. Tidak terganggu oleh polusi (air, udara, suara) 2. Tersedia air bersih 3. Memiliki kemungkinan untuk perkembangan pembangunannya 4. Mempunyai aksesibilitas yang baik 5. Mudah dan aman mencapai tempat kerja 6. Tidak berada di bawah permukaan air setempat 7. Mempunyai kemiringan rata-rata



Sumber	Dasar-dasar Perencanaan Perumahan dan Permukiman
SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Keamanan</li> <li>2. Kesehatan</li> <li>3. Kenyamanan</li> <li>4. Keindahan</li> <li>5. Fleksibilitas</li> <li>6. Keterjangkauan jarak</li> <li>7. Lingkungan</li> <li>8. Lokasi perencanaan perumahan</li> </ol>
Sastra (2006)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kemudahan aksesibilitas</li> <li>2. Adanya sarana dan prasarana jalan umum</li> <li>3. Kepastian hukum</li> <li>4. Kondisi topografi dan geologi</li> </ol>

Dari kajian di atas, dapat diketahui bahwa setiap aspek memiliki argumen yang berbeda untuk menggambarkan mengenai dasar-dasar perencanaan perumahan dan permukiman. Grigg (1987) berpendapat bahwa keberadaan perumahan dan permukiman tidak pernah terlepas dari sarana dan prasarana lingkungan yang ada. Pendapat ini juga didukung oleh Sinulingga (1999) yang menjelaskan suatu kawasan perumahan dan permukiman harus disertai dengan sarana dan prasarana lingkungan serta jauh dari gangguan. Dari kedua pakar ini dapat disimpulkan bahwa keberadaan sarana dan prasarana pendukung merupakan salah satu aspek penting dalam pengembangan suatu kawasan perumahan dan permukiman.

Penekanan penyediaan sarana dan prasarana pendukung kawasan perumahan dan permukiman juga berada pada kondisi fisik meliputi aspek topografi dan geologi serta aspek kepastian hukum. Pada dasarnya, terdapat beberapa aspek yang menjadi pertimbangan sebagai dasar dalam perencanaan kawasan perumahan dan permukiman, diantaranya adalah ketersediaan prasarana dan sarana, lokasinya dekat dengan tempat kerja, serta kepastian hukum. Aspek kepastian hukum merupakan salah satu aspek penting yang menjadi pertimbangan masyarakat untuk mendiami suatu rumah/bangunan (Sastra, 2006).

Menurut Direktorat Jendral Cipta Karya (1999), lokasi perumahan yang layak harus didukung oleh ketersediaan sarana dan prasarana pendukung permukiman serta kemudahan aksesibilitas. Selain itu, lokasi perumahan yang



jauh dari polusi baik udara, air dan suara juga merupakan hal mutlak yang harus dipenuhi terhadap perkembangan perumahan dan permukiman.

Sedangkan menurut SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan, suatu kawasan perumahan dan permukiman harus memenuhi ketentuan baik dari dokumen rencana tata ruang maupun peraturan daerah setempat dengan beberapa kriteria baik dari aspek fisik yakni keterjangkauan jarak, fleksibilitas, dan lokasi perencanaan perumahan serta aspek non fisik meliputi keindahan, kesehatan, keamanan, kenyamanan, dan lingkungan berjati diri. Dalam masing-masing aspek tersebut memiliki capaian yang berbeda-beda dalam rangka mewujudkan perencanaan kawasan perumahan dan permukiman yang baik.

## **2.3 Kebijakan Terkait Perumahan dan Permukiman Kota**

### **2.3.1 Undang-undang No.25 Tahun 2000 tentang Pelaksanaan Program Pembangunan Nasional Lima Tahun (Propenas)**

Berdasarkan Undang-undang No.25 Tahun 2000 tentang Pelaksanaan Program Pembangunan Nasional Lima Tahun (Propenas), telah ditetapkan beberapa kebijakan program pembangunan nasional, antara lain menyangkut pembangunan perkotaan, pembangunan perumahan, pengembangan prasarana dan sarana permukiman, penataan ruang, dan pemberdayaan masyarakat miskin.

- **Program pembangunan perkotaan**

Dalam pelaksanaan program pembangunan perkotaan, kegiatan pokok yang dilakukan adalah: (a) penyempurnaan struktur kelembagaan dan peningkatan kapasitas pengolahan kota; (b) penempatan sistem dan standar pelayanan umum; (c) peningkatan kemitraan pemerintah, masyarakat, dan swasta dalam pembangunan kota; (d) peningkatan upaya penanggulangan masalah kemiskinan dan kerawanan sosial; (e) peningkatan fungsi di kawasan perkotaan; dan (f) pengembangan sistem jaringan pelayanan perkotaan yang mendukung antar wilayah dan antar perkotaan – perdesaan.

- **Program pengembangan perumahan**

Kegiatan pokok yang dilakukan dalam rangka pelaksanaan program pengembangan perumahan adalah meliputi: (a) deregulasi dan regulasi sistem



pembiayaan dan pembangunan perumahan, (b) peningkatan kualitas pasar primer perumahan, (C) pengembangan institusi dan pasar hipotik sekunder, (d) penyempurnaan mekanisme subsidi dalam penyediaan perumahan bagi masyarakat miskin dan berpendapatan rendah, (e) pengembangan rumah susun sewa sederhana di perkotaan, (f) pengembangan sistem penyediaan rumah yang bertumpu pada swadaya masyarakat, (g) pengembangan kebijakan insentif fiskal bagi swasta yang berkiprah dalam penyediaan rumah susun sewa sederhana, dan (restrukturisasi BUMN/BUMD yang bergerak dalam penyediaan dan pengelolaan perumahan agar penekanan diberikan kepada pembangunan, penyediaan, pengelolaan hunian murah, dan rumah susun sewa bagi masyarakat berpenghasilan rendah di perkotaan.

- **Program pengembangan sarana dan prasarana permukiman**

Dalam pengembangan sarana dan prasarana permukiman ditekankan pada pelaksanaan program-program: (a) peningkatan kualitas pelayanan dan pengelolaan sarana dan prasarana permukiman, meliputi air bersih, drainase, air limbah, persampahan, dan penanggulangan banjir, jalan lokal, terminal, pasar, sekolah, perbaikan kampung, dan sebagainya; (b) peningkatan kualitas operasi dan pemeliharaan prasarana dan sarana permukiman; (c) peningkatan kerjasama publik-swasta dan/atau privatisasi BUMN/BUMD dalam pembangunan dan pengelolaan prasarana dan sarana permukiman; (d) revitalisasi kawasan strategis; (e) pelestarian kawasan bersejarah dan kawasan tradisional; (f) validasi dan penyusunan pedoman serta standar keselamatan konstruksi, serta (g) penguatan lembaga pengawasan konstruksi dan keselamatan bangunan.

- **Program penataan ruang**

Dalam hal penataan ruang, program-program pelaksanaannya ditekankan pada: (a) penyusunan rencana tata ruang wilayah dan kawasan khusus pada wilayah-wilayah metropolitan yang di dalamnya terdapat kota-kota yang berkembang pesat serta dengan memberi perhatian pada bagian-bagian kota yang mempunyai nilai sejarah yang tinggi, (b) penyelenggaraan peningkatan kapasitas dan disiplin tata ruang dari aparat dalam pengendalian pemanfaatan



ruang dan pelayanan informasi tata ruang kepada masyarakat luas, serta (c) pemantapan koordinasi dan konsultasi dengan lembaga dan organisasi masyarakat dalam kegiatan penataan ruang di tingkat nasional dan daerah.

- **Program pemberdayaan masyarakat miskin**

Dalam hal pemberdayaan masyarakat miskin, program kebijakannya ditekankan pada pelaksanaan: (a) penyediaan bantuan dalam bentuk pelayanan sosial dasar, terutama pendidikan dan kesehatan, pemberian potongan harga atau dari subsidi dalam berbagai pelayanan kebutuhan dasar, pemberian bantuan biaya dan modal; (b) penyediaan prasarana dan sarana sosial ekonomi untuk mengembangkan kemampuan usaha dan kebiasaan hidup produktif, (c) pengembangan sistem perlindungan sosial yang sudah ada di masyarakat, usaha swasta dan pemerintah, (d) penyediaan dukungan politik untuk mengurangi segala bentuk eksploitasi, serta (e) peningkatan kapasitas daerah untuk mengelola bantuan sistem perlindungan sosial.

Berdasarkan uraian di atas, terlihat bahwa pengembangan kawasan perumahan dan permukiman tidak terlepas dari pengembangan sarana dan prasarana yang mendukung fungsi kegiatannya. Keterpaduan antara kawasan perumahan dengan sarana dan prasarana pendukungnya merupakan aspek yang berpengaruh dalam mewujudkan lingkungan perumahan yang layak huni.

### **2.3.2 Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Madiun 2009-2029**

Di dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Madiun 2009-2029, wilayah Mejayan masuk dalam Sub Satuan Wilayah Pengembangan (SSWP) 1 dengan penjelasan sebagai berikut:

- Sub Satuan Wilayah Pengembangan (SSWP) 1 merupakan kawasan yang dipersiapkan menjadi bagian dari Ibukota Kabupaten.
- Pusat SSWP – 1 berada di Mejayan
- Fungsi SSWP – 1: sebagai pusat pemerintahan skala kabupaten, perdagangan dan jasa, pusat pelayanan umum, serta permukiman perkotaan.



Adapun wilayah dari Sub Satuan Wilayah Pengembangan (SSWP) 1 Mejayan meliputi 25 Desa/Kelurahan pada 5 Kecamatan, yaitu :

- Kecamatan Mejayan : Desa Krajan, Pandeyan, Bangunsari, Mejayan, Ngampel, Kaligunting, Blabakan, Wonorejo, Kebonagung, Darmorejo, Sidodadi, Kuncen, Klecorejo, dan Kaliabu.
- Kecamatan Wonoasri : Desa Purwosari, Buduran, dan Klitik.
- Kecamatan Pilangkenceng : Desa Wonoayu, Kedungrejo, dan Purworejo.
- Kecamatan Saradan : Desa Bajulan, Ngepeh, dan Bongsopetro.
- Kecamatan Balerejo : Desa Bulakrejo dan Tapelan.

Dilihat dari struktur ruangnya, berdasarkan rencana pusat kegiatan, wilayah Mejayan adalah Pusat Kegiatan Lokal (PKL) dengan skala pelayanan seluruh kabupaten yang diarahkan di Perkotaan Mejayan. Sedangkan untuk rencana pengembangan kawasan permukiman, wilayah pengembangan permukiman Mejayan masuk dalam permukiman perkotaan dengan kriteria penetapan kawasan sebagai berikut:

- Memperhitungkan kecenderungan perkembangan pembangunan permukiman baru
- Memperhitungkan daya tampung perkembangan penduduk dan fasilitas yang dibutuhkan

Rencana pemantapan kawasan permukiman perkotaan berdasarkan arahan RTRW Kabupaten Madiun adalah sebagai berikut :

- Perubahan penggunaan tanah menjadi kawasan terbangun permukiman dilakukan secara bertahap dengan sedapat mungkin mendahulukan tanah yang produktivitasnya paling rendah.
- Permukiman perkotaan diarahkan pada penyediaan hunian yang layak dan dilayani oleh sarana dan prasarana permukiman yang memadai;
- Membentuk kluster-kluster permukiman untuk menghindari penumpukan dan penyatuan antar kawasan permukiman, dan diantara kluster permukiman disediakan ruang terbuka hijau;



- Pengembangan permukiman perkotaan kecil dilakukan melalui pembentukan pusat pelayanan kecamatan; dan
- Ketentuan teknis lingkungan bangunan disesuaikan dengan ketentuan oleh instansi terkait.

### **2.3.3 Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Ibukota Kabupaten Madiun 2011-2031**

Berdasarkan RDTR Ibukota Kabupaten Madiun, isu strategis dari kawasan Mejayan adalah rencana pengembangan wilayah tersebut sebagai Ibukota Kabupaten. Sebagai ibukota Kabupaten Madiun, Mejayan sudah ditunjang oleh beberapa fasilitas maupun kegiatan skala kabupaten. Namun, peran Ibukota Kabupaten tidak sekedar ditunjang ketersediaan fasilitas pelayanan umumnya (seperti perkantoran), tetapi juga memerlukan langkah yang lebih jauh ke depan seperti penataan zona-zona pemanfaatan ruang, sistem transportasi yang mampu memenuhi kebutuhan internal maupun eksternal wilayah, serta penataan keterkaitan antar elemen perkotaan yang ada.

Sebagai Ibukota Kabupaten Madiun, kawasan Mejayan memiliki beberapa keunggulan diantaranya yaitu :

- a. Berada di jalan yang menghubungkan antara Kota Surabaya dengan Kota Solo.
- b. Topografi di kawasan perkotaan Caruban ini relatif datar sehingga tidak memiliki batasan fisik dalam pengembangan perkotaan
- c. Kondisi penggunaan lahan yang masih banyak lahan belum terbangun ini membuat suatu keunggulan tersendiri dalam proses pembangunan perkotaan namun demikian harus mengikuti kaidah lingkungan.

Kemudian untuk arahan pengembangan kawasan permukiman di Mejayan berdasarkan rencana pola ruang ditekankan untuk mendistribusikan pertumbuhan kawasan perumahan secara merata pada masing-masing wilayah dengan meningkatkan aksesibilitas lokasi, yakni:

- Pengembangan perumahan umum dengan konsep penyatuan dengan tetap mempertimbangkan aspek keseimbangan lingkungan dengan memanfaatkan



lahan pertanian dan/ lahan yang masih kosong.

- Pengembangan perumahan dengan memanfaatkan lahan-lahan kosong yang masih ada dengan konsep *cluster* atau pengelompokkan. Model perumahan dengan konsep *cluster*/kelompok tersebut selain menjadi tertata rapi dan bersih juga dapat mendukung penyediaan rumah dinas bagi pemerintahan.
- Pengembangan perumahan dinas untuk mengakomodasi kawasan pusat pemerintahan.

#### 2.3.4 Konsep *Neighbourhood Unit*

*Neighbourhood Unit* adalah suatu lingkungan fisik perumahan dalam kota dengan batasan yang jelas, tersedia pelayanan fasilitas sosial untuk tingkat rendah, untuk melayani sejumlah penduduk, dimana terdapat hubungan kerjasama yang dilandasi oleh kontrol sosial dan rasa komunitas (Porteous, 1977).

Perry (1929, dalam Golany, 1976) menyimpulkan bahwa konsep *neighbourhood unit* mempunyai tujuan utama untuk membuat interaksi sosial diantara penghuni lingkungan permukiman, sedangkan penataan fisik lingkungan merupakan cara untuk mencapai tujuan utama tersebut. *Neighbourhood* yang ideal akan merangkum seluruh fasilitas publik dan kondisi-kondisi yang diperlukan oleh rata-rata keluarga bagi kenikmatan dan kewajaran hidup di sekitar rumah mereka. Untuk memenuhi kebutuhan psikologis kebutuhan sosio psikologis pemukim dalam menjamin terlaksananya konsep *neighbourhood unit* terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi, diantaranya:

1. Syarat kedekatan fisik, dirumuskan dengan mengambil patokan besaran efektif komunitas dengan elemen:
  - a. Luas wilayah. Teori ini mengidentifikasikan bahwa salah satu esensi dari konsep *neighbourhood unit* adalah kebutuhan dasar emosional manusia untuk berhubungan lebih erat dengan orang-orang di sekitarnya, yang disebut sebagai kelompok primer. Ukuran luas wilayah komunitas memungkinkan setiap penghuni mudah berkomunikasi dengan kelompok primernya karena dekatnya jarak capai dengan cukup berjalan kaki.



- b. Jumlah penghuni, yaitu ukuran jumlah penghuni yang memungkinkan tingkat saling tahu dan saling kenal diantara penghuni karena frekuensi kontak langsung yang tinggi.
  - c. Tingkat kepadatan bangunan atau penduduk yaitu perbandingan antara luas wilayah dan jumlah anggota menghasilkan suatu ukuran kepadatan yang memungkinkan tingkat ikatan fisik dan sosial komunitas tetap tinggi, dengan tetap menjaga keseimbangan dengan daya dukung lahan.
2. Syarat ikatan sosial. Jika fasilitas sosial sebagai ikatan fisik tersebut sesuai dengan kebutuhan sebagian besar anggota lingkungan, maka ikatan fisik tersebut akan berfungsi sebagai ikatan sosial karena kemampuannya untuk merangsang terciptanya kelompok primer.
3. Syarat jaminan keselamatan lingkungan, yaitu:
  - a. *Neighbourhood unit* terbebas dari lalu lintas tembus dan kemungkinan adanya persimpangan.
  - b. *Neighbourhood unit* dibatasi dari lalu lintas kendaraan kepadatan tinggi atau lalu lintas eksternal.
  - c. Adanya pemisahan yang tegas antara jalur lintas kendaraan dan jalur pejalan kaki
  - d. Lalu lintas dalam lingkungan *neighbourhood unit* umumnya untuk pejalan kaki atau dengan kendaraan yang berkecepatan rendah khusus bagi penghuni.
4. Syarat ketersediaan fasilitas pelayanan sosial. Fasilitas pelayanan sosial yang disyaratkan dalam *Neighbourhood unit* menurut Perry (1929, dalam Golany, 1976) adalah fasilitas pelayanan sosial yang melayani kebutuhan hunian. Suatu fasilitas pelayanan sebagai elemen fungsional *neighbourhood* dapat berperan jika memiliki jarak layanan yang mudah dicapai dengan berjalan kaki, dimana daya jangkau jarak layanan efektif setiap fasilitas pelayanan sosial akan mempengaruhi ukuran besaran *neighbourhood*. Diharapkan fasilitas sosial ini menjadi media terjadinya kontak langsung antara penghuni dalam frekuensi yang tinggi, yaitu frekuensi harian. Fasilitas pelayanan tersebut antara lain: sekolah tingkat dasar, warung atau toko, tempat



peribadatan, balai pengobatan, balai lingkungan, dan kantor pemerintahan lokal.

Dalam penelitian ini, konsep *neighbourhood* yang dimaksud adalah kawasan permukiman yang dikembangkan dengan pola perencanaan, tidak hanya terdiri dari hunian melainkan juga fasilitas dan institusi penunjang di dalamnya yaitu sekolah, tempat ibadah, perniagaan, dan sebagainya. Berdasarkan penjelasan di atas, batasan yang digunakan dalam penelitian ini apabila dikaitkan dengan konsep pengembangan perumahan dan permukiman yakni mengenai penyediaan fasilitas sosial. Ketersediaan fasilitas sosial menjadi syarat penting dalam merencanakan suatu kawasan perumahan dan permukiman, mengingat fasilitas sosial menjadi wadah dalam melayani kebutuhan hunian penduduk.

#### 2.4 Penelitian Sebelumnya

Terdapat penelitian- penelitian terkait yang dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam merumuskan konsep pengembangan kawasan perumahan dan permukiman. Untuk lebih jelasnya dilihat pada tabel 2.2.

**Tabel 2. 2 Penelitian Terdahulu**

No	Judul Penelitian	Nama Peneliti	Tahun	Metodologi	Hasil
1	Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman Pada Kota Baru Terpadu (KTM) Mahalona Kabupaten Luwu Timur	Syahmuddin	2010	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penelitian ini dilakukan secara deskriptif yang proses pengkajiannya diperlukan pemaparan secara deskriptif dan terperinci.</li> <li>• Alat analisa yang digunakan untuk merumuskan strategi pengembangan melalui analisa SWOT</li> </ul>	Konsep pengembangan kawasan perumahan dan permukiman pada KTM Mahalona berupa pengoptimalan lahan yang sudah di <i>enclave</i> pembangunan perumahan permukiman, mengoptimalkan sumber daya tenaga kerja produktif, serta percepatan pembangunan perumahan serta sarana dan prasarana permukiman.
2	Kesesuaian Prinsip-prinsip Fisik Konsep	Putri, dkk	2012	Dilakukan melalui metode studi kasus	Pengembangan perumahan



No	Judul Penelitian	Nama Peneliti	Tahun	Metodologi	Hasil
	<i>Neighbourhood Unit</i> Dalam Penerapan Pengembangan Perumnas Bumi Rancaekek dan Bumi Serpong			deskriptif, yakni menggambarkan ada/tidaknya substansi standar yang digunakan mengatur penataan	melalui Konsep <i>Neighbourhood Unit</i> yang terdiri dari ukuran <i>neighbourhood</i> , batas terluar, jaringan jalan internal, jalur pejalan kaki, dan fasilitas lingkungan.

## 2.5 Metode Pengambilan Keputusan

Dalam suatu perencanaan, dibutuhkan sebuah proses evaluasi untuk mengukur apakah suatu rencana atau program sudah berhasil, serta juga dapat mengetahui kekurangan dan hambatan apa yang dihadapi. Evaluasi tersebut dapat berupa pengambilan keputusan. Dalam prakteknya, terdapat banyak macam teknik analisa untuk pengambilan keputusan, salah satunya adalah teknik analisa Delphi yang merupakan teknik analisa kualitatif.

Metode Delphi sudah dikenal mulai dari peradaban lama yang dikembangkan untuk meramalkan dampak teknologi pada perang. Teknik Delphi kemudian dikembangkan oleh Dalkey dan Helmer di Rand Cooperation tahun 1950-an yang dirancang sebagai komunikasi kelompok yang bertujuan membahas secara rinci terhasap isu spesifik yang bertujuan untuk penetapan tujuan, kebijakan, atau memprediksi terjadinya peristiwa dimasa depan, dimana survei umum hanya menjawab “What is” sedangkan Delphi berupaya menjawab “What could/should be”).(Yulianto, 2013).

Delphi sangat baik untuk memecahkan masalah yang bersifat general, dimana rencana kebijakan tersebut berkaitan erat dengan ahli-ahli bidang tertentu. Karena dari setiap ahli pada bidang tertentu akan dapat mengeluarkan aspirasinya yang memiliki kemampuan dari segi yang didalamnya. Selain itu, metode ini tidak memperhatikan nama dari ahli untuk mencegah pengaruh besar satu anggota terhadap anggota yang lainnya, dan masing – masing responden memiliki waktu yang cukup untuk mempertimbangkan masing – masing bagian dan jika perlu



melihat informasi yang diperlukan untuk mengisi kuisisioner sehingga dapat menghindari tekanan social psikologi.

Metode Delphi didasarkan pada prinsip bahwa peramalan (atau keputusan) dari grup yang terstruktur/individu lebih akurat daripada grup yang tidak terstruktur. Hal ini diindikasikan dengan adanya *term 'intelligence kolektif'*. Teknik ini juga bisa diadaptasi untuk penggunaan pertemuan tatap muka (oleh karena itu disebut mini Delphi/ETE). Adapun kelebihan dan kekurangan dari teknik analisa ini disajikan pada tabel di bawah ini.

**Tabel 2. 3 Kelebihan dan Kelemahan Metode Delphi**

Kelebihan	Kekurangan
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teknik ini sangat fleksibel untuk diaplikasikan dalam berbagai situasi dan berbagai permasalahan yang rumit, dimana seringkali tidak ada metode analisis yang cocok untuk diterapkan.</li> <li>• Prosedur iterasinya (pengulangan) memungkinkan para ahli untuk memikirkan kembali penilaian mereka berdasarkan <i>feedback</i> dari rekan ahli yang lain.</li> <li>• Proses ini juga memberikan lebih banyak waktu kepada partisipan untuk memikirkan kembali ide-ide mereka sebelum memberikan penilaian, hal ini tentunya akan memberikan respon yang lebih berkualitas.</li> <li>• Pendekatan anonimitas memungkinkan para ahli untuk lebih bebas berpendapat, tanpa adanya tekanan dari pihak manapun</li> <li>• Adanya kemungkinan pengaruh individual juga otomatis dihilangkan.</li> <li>• Adanya 'pengalihan isu' yang keluar dari fokus utama diskusi dapat dikendalikan oleh project manager</li> <li>• Proses ini akan menghasilkan catatan dari pemikiran grup dapat direview saat diperlukan</li> <li>• Metode ini dapat digunakan untuk mengevaluasi sebaran pendapat dari para ahli ataupun poin-poin konsensus (hal-hal yang telah disepakati).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Delphi bisa sangat sensitif terhadap hal-hal berikut :               <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Level keahlian dari para panelis</li> <li>b. Komposisi panelis</li> <li>c. Kejelasan pertanyaan</li> <li>d. Kuesioner</li> </ol> </li> <li>• Teknik ini mengasumsikan para ahli memperbolehkan penilaian mereka di-revisi oleh pendapat dari orang lain</li> <li>• Panel ahli rentan terhadap atrisi (proses pelemahan) disebabkan karena               <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Kejenuhan dengan subjek/topik penelitian</li> <li>b. Ketidakpuasan dengan proses dan atau</li> <li>c. Kekurangan waktu untuk melengkapi kuesioner</li> </ol> </li> <li>• Beberapa praktisi/pengguna delphi menggunakan pengaruh uang/persuasi secara moral untuk meyakinkan panelis supaya 'keep on track' dalam kasus ini, akan tetapi hal ini dapat menyebabkan bias terkait hasil studi.</li> <li>• Ada kemungkinan terbentuk 'konsensus semu', dimana panelis menyetujui dan menyesuaikan penilaian dari grup</li> <li>• Teknik ini seringkali memerlukan sejumlah waktu yang berkualitas untuk melengkapi kuesioner dan seringkali menyita banyak waktu dari periset.</li> </ul>

Sumber : Garrod, 2007

Untuk mengetahui penerapan Delphi dalam beberapa penelitian yang telah dilakukan dapat dilihat pada review penelitian yang menggunakan Delphi sebagai alat analisisnya. Lebih jelasnya disajikan pada penjelasan berikut.



a. *Konsep Pengembangan Industri Berbasis Pertanian dalam Pengembangan Wilayah di Kabupaten Magetan*

Penelitian ini bertujuan untuk menciptakan nilai tambah dari pengembangan industri yang berbasis hasil pertanian melalui konsep pengembangan industri berbasis pertanian di Kabupaten Magetan. Untuk menjawab tujuan tersebut, sasaran yang dicapai pada penelitian ini yakni:

1. Menentukan komoditas unggulan pertanian
2. Menentukan tipologi wilayah berdasarkan potensi pengembangan industri beserta komoditas unggulan
3. Menentukan jenis kegiatan industri yang sesuai dengan komoditas unggulan pada masing-masing tipologi wilayah
4. Merumuskan konsep pengembangan industri berbasis pertanian di masing-masing tipologi wilayah.

Dari keempat sasaran di atas, salah satunya menggunakan teknik analisa Delphi yakni sasaran nomor 3 yaitu menentukan jenis kegiatan industri yang sesuai dengan komoditas unggulan di masing-masing tipologi wilayah. Tahap awal dalam analisis Delphi pada penelitian ini menentukan responden yang sesuai dengan tujuan yang ingin dicapai. Responden tersebut ditentukan dengan menggunakan metode *purposive sampling*, dimana responden ditentukan berdasarkan tujuan dari penelitian yang dilakukan.

Selain itu, dalam penelitian ini, analisa Delphi yang digunakan dipadukan dengan pembobotan atau skoring untuk menentukan jenis industri yang paling bisa dan sesuai dikembangkan menurut pendapat para responden. Adapun dasar yang digunakan untuk menentukan pembobotan tersebut adalah pendapat dari Soekartawi (1993) mengenai pengembangan kawasan agroindustri serta pohon industri dari Departemen Pertanian yang mengindikasikan bahwa setiap jenis komoditas pertanian mempunyai potensi untuk bisa dikembangkan menjadi industri. Sehingga, pembobotan yang digunakan sebagai berikut:

- Poin 2 untuk jenis industri yang bisa dan sesuai untuk dikembangkan di masing-masing tipologi wilayah industri di Kabupaten Magetan



- Poin 1 untuk jenis industri yang bisa namun tidak sesuai untuk dikembangkan di masing-masing tipologi wilayah industri di Kabupaten Magetan
- Poin 0 untuk jenis industri yang tidak sesuai dan tidak bisa untuk dikembangkan di masing-masing tipologi wilayah industri di Kabupaten Magetan

Hasil akhir dari analisa Delphi ini berupa kesepakatan oleh para responden mengenai satu jenis kegiatan industri berbasis pertanian yang sesuai untuk diterapkan dan dikembangkan di masing-masing tipologi wilayah di Kabupaten Magetan. Jenis industri yang akan dikembangkan tersebut merupakan jenis industri yang mempunyai poin paling tinggi dari hasil kesepakatan para pakar.

*b. Pengendalian Pemanfaatan Lahan Pertanian Tanaman Pangan di Kabupaten Banyuasin, Provinsi Sumatera Selatan*

Tujuan dari penelitian ini adalah mendapatkan arahan pengendalian konversi lahan pertanian tanaman pangan yang dicapai melalui lima tahapan yaitu:

1. Mengidentifikasi karakteristik perubahan pemanfaatan lahan pertanian tanaman pangan di Kabupaten Banyuasin
2. Menganalisis dampak dan menentukan tipologi perubahan pemanfaatan lahan pertanian tanaman pangan di Kabupaten Banyuasin
3. Menganalisis faktor-faktor yang berpengaruh terhadap perubahan pemanfaatan lahan pertanian tanaman pangan di Kabupaten Banyuasin
4. Menganalisis kriteria-kriteria pengendalian perubahan pemanfaatan lahan pertanian tanaman pangan di Kabupaten Banyuasin
5. Merumuskan arahan pengendalian perubahan pemanfaatan lahan pertanian tanaman pangan untuk mendukung program lumbung pangan di Kabupaten Banyuasin

Salah satu teknik analisa yang digunakan adalah analisa Delphi. Analisa Delphi pada penelitian ini digunakan untuk menganalisis faktor-faktor yang berpengaruh terhadap perubahan pemanfaatan lahan pertanian tanaman



pangan di Kabupaten Banyuasin. Sebelum melakukan analisa Delphi yakni melalui penentuan responden menggunakan analisa *stakeholder*. Adapun tahapan Delphi pada penelitian ini dibagi menjadi 2 tahapan, yaitu:

1. Identifikasi faktor yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan pertanian tanaman pangan

Dalam mengidentifikasi faktor, peneliti menggunakan metode deskriptif dimana variabel yang didapatkan dari hasil kajian pustaka dan dibandingkan dengan studi literatur serta kondisi eksisting di wilayah penelitian

2. Penentuan faktor yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan pertanian tanaman pangan

Untuk memperoleh kesepakatan dari para pakar/expert mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan pertanian tanaman pangan di Kabupaten Banyuasin, peneliti menggunakan analisa Delphi. Data yang dibutuhkan dalam analisis delphi ini adalah faktor yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan pertanian tanaman pangan yang sebelumnya telah didapatkan melalui analisis deskriptif yang diolah melalui eksplorasi dan deskriptif variabel penelitian dengan studi literatur.

- c. *Penentuan Kriteria Kawasan Reklamasi Pantai untuk Kegiatan Pelabuhan Barang di Kabupaten Gresik (Studi Kasus Kecamatan Gresik, Kecamatan Kebomas, dan Kecamatan Manyar)*

Penelitian ini bertujuan untuk menentukan kriteria kawasan reklamasi pantai di Kabupaten Gresik. Untuk merumuskan kriteria tersebut dilakukan melalui beberapa tahapan, diantaranya:

1. Merumuskan faktor-faktor yang berpengaruh dalam reklamasi pantai untuk pengembangan kegiatan pelabuhan barang di Kabupaten Gresik.
2. Merumuskan pembobotan faktor-faktor yang berpengaruh dalam reklamasi pantai untuk kegiatan pelabuhan barang di Kabupaten Gresik berdasarkan preferensi *stakeholders* penelitian.
3. Menentukan kriteria kawasan reklamasi pantai untuk kegiatan pelabuhan barang di Kabupaten Gresik.



Pada tahapan pertama dan kedua dalam penelitian ini, menggunakan analisa delphi untuk merumuskan faktor yang berpengaruh sehingga dapat dijadikan sebagai kriteria dalam reklamasi pantai untuk kegiatan pelabuhan barang di Kabupaten Gresik berdasarkan kesepakatan dari *stakeholders* serta merumuskan bobot pada masing-masing faktornya. Dalam penentuan responden, peneliti menggunakan analisa *stakeholder* untuk menentukan *expert/ahli* yang akan diwawancarai. *Stakeholders* tersebut terlibat dalam penentuan pembobotan faktor-faktor yang berpengaruh pada reklamasi pantai untuk kegiatan pelabuhan barang di Kabupaten Gresik.

Analisis *stakeholder* dalam penelitian ini bertujuan untuk menentukan kelompok *stakeholder* berdasarkan tingkat kepentingan dan pengaruhnya terhadap penentuan kriteria kawasan reklamasi pantai untuk kegiatan pelabuhan barang di Kabupaten Gresik. Hasil akhir dari analisa Delphi pada penelitian ini adalah pembobotan faktor yang dapat berpengaruh dan dapat dijadikan kriteria kawasan reklamasi pantai untuk kegiatan pelabuhan barang di Kabupaten Gresik. Tujuannya adalah untuk mendapatkan perbandingan nilai antara faktor satu dengan faktor lainnya melalui pembobotan.

Berdasarkan review mengenai teknik analisa Delphi pada beberapa penelitian yang telah dilakukan maka dapat disimpulkan bahwa penggunaan analisa Delphi dalam menentukan faktor yang berpengaruh terhadap pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan sangat relevan digunakan. Hal ini dapat dilihat pada penjelasan berikut:

- a. Penelitian yang dilakukan oleh Putra (2010) mengenai konsep pengembangan industri berbasis pertanian dalam pengembangan wilayah di kabupaten Magetan menggunakan teknik analisa Delphi untuk menentukan jenis kegiatan industri yang sesuai dengan komoditas unggulan pada masing-masing tipologi wilayah. Hasil akhir dari penelitian ini bertujuan untuk menciptakan nilai tambah dari pengembangan industri yang berbasiskan hasil pertanian melalui konsep tersebut. Apabila dilihat pada penelitian yang sedang dilakukan, yakni mengenai konsep pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan, terdapat beberapa persamaan karakteristik diantaranya fokus



penelitian yang sama-sama menghasilkan konsep pengembangan untuk salah satu kegiatan/kawasan dengan prinsip *profit oriented*. Pada penelitian konsep pengembangan industri berbasis pertanian, peneliti menjelaskan bahwa melalui konsep pengembangan tersebut maka dapat diketahui masing-masing komoditas unggulan pada masing-masing wilayah yang berdampak pada sektor perekonomian di kabupaten Magetan. Sedangkan pada penelitian mengenai konsep pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan, melalui pengembangan kawasan perumahan dan permukiman akan berdampak munculnya kegiatan perdagangan dan jasa baru. Melalui kegiatan perdagangan dan jasa tersebut akan terjadi peningkatan ekonomi di Mejayan. Selanjutnya kedua penelitian ini sama-sama menggunakan pembobotan untuk metode Delphi yang digunakan.

- b. Penelitian yang dilakukan oleh Wijaksono (2012) mengenai pengendalian pemanfaatan lahan pertanian tanaman pangan di kabupaten Banyuwangi, Provinsi Sumatera Selatan relevan untuk diadaptasi dalam penggunaan teknik analisa Delphi dilihat dari hasil akhir penelitian yang sama-sama berupa pengambilan keputusan untuk perencanaan tata ruang berupa arahan/konsep. Selain itu, terdapat persamaan karakteristik berupa obyek penelitian. Pada penelitian yang dilakukan oleh Wijaksono, penelitian fokus pada pemanfaatan lahan pertanian untuk menghasilkan arahan pengendalian pemanfaatan lahan. Sedangkan pada penelitian ini, fokus pada pemanfaatan lahan untuk kegiatan perumahan dan permukiman dalam mewujudkan konsep pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan. Kemudian, kedua penelitian ini sama-sama menggunakan analisa *stakeholder* sebelum menentukan faktor melalui teknik analisa Delphi.
- c. Penelitian yang dilakukan oleh Wulandari (2013) mengenai kriteria kawasan reklamasi pantai untuk kegiatan pelabuhan barang di kabupaten Gresik (studi kasus kecamatan Gesik, kecamatan Kebomas, dan kecamatan Manyar) menggunakan analisa Delphi untuk menentukan faktor yang berpengaruh dalam kegiatan reklamasi pantai. Sedangkan pada penelitian ini, analisa Delphi digunakan untuk menentukan faktor yang berpengaruh dalam



pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan. Terlihat persamaan pada kedua penelitian ini melalui penggunaan analisa Delphi untuk menentukan faktor yang berpengaruh terhadap salah satu jenis kegiatan, baik kegiatan reklamasi pantai/kegiatan perumahan dan permukiman.

Dari penjelasan di atas, metode Delphi relevan untuk digunakan sebagai salah satu teknik analisa pada penelitian ini. Untuk membedakan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya dengan teknik analisa yang sama, pembobotan yang dilakukan pada penelitian ini menggunakan *skoring* dari skala likert. Berbeda dengan penelitian sebelumnya yang menggunakan pembobotan dari pendapat pakar.

Penggunaan Delphi dapat dikombinasikan dengan *skoring* melalui penggunaan *skala likert*. **Skala linkert** pertama kali dikembangkan oleh **Rensis** Likert pada tahun 1932 dalam mengukur sikap masyarakat. Dalam skala ini hanya menggunakan item yang secara pasti baik dan secara pasti buruk. Skala ini menggunakan ukuran ordinal sehingga dapat membuat ranking walaupun tidak diketahui berapa kali satu responden lebih baik atau lebih buruk dari responden lainnya. Adapun kelebihan dan kelemahan skala *likert* dapat dilihat pada penjelasan berikut.

Kelebihan skala *likert*:

1. Dalam menyusun skala, item-item yang tidak jelas korelasinya masih dapat dimasukkan dalam skala.
2. Lebih mudah membuatnya dari pada skala thurstone.
3. Mempunyai reliabilitas yang relatif tinggi dibanding skala thurstone untuk jumlah item yang sama. Juga dapat memperlihatkan item yang dinyatakan dalam beberapa responsi alternatif.
4. Dapat memberikan keterangan yang lebih nyata tentang pendapatan atau sikap responden.

Kelemahan skala *likert*:

1. Hanya dapat mengurutkan individu dalam skala, tetapi tidak dapat membandingkan berapa kali individu lebih baik dari individu lainnya.



2. Kadang kala total skor dari individu tidak memberikan arti yang jelas, banyak pola responsi terhadap beberapa item akan memberikan skor yang sama.

Penentuan skala yang digunakan dalam *likert* dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

**Tabel 2. 4 Skala Pengukuran *Likert* pada Penentuan Faktor yang Berpengaruh Terhadap Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman**

Poin	Pengertian Skala Nilai
0	Tidak berpengaruh. Tanpa adanya faktor tersebut kawasan perumahan dan permukiman dapat dikembangkan.
1	Cukup berpengaruh. Faktor tersebut dibutuhkan pada kawasan pengembangan perumahan dan permukiman namun tidak harus ada
2	Sangat berpengaruh. Faktor tersebut harus ada pada kawasan perumahan dan permukiman.

Sumber : Adaptasi dari Rangkuty, 2004

## 2.6 Sintesa Kajian Pustaka

Pengembangan wilayah yang terjadi menyebabkan kebutuhan perumahan dan permukiman yang semakin meningkat. Penyediaan perumahan dan permukiman di suatu wilayah tentunya harus memperhatikan dasar-dasar perencanaan perumahan dan permukiman yang ada, salah satunya melalui ketersediaan sarana dan prasarana lingkungan yang harus mendukung dalam suatu pengembangan perumahan maupun permukiman. Penjelasan secara lebih lengkap mengenai sintesa pustaka terdapat pada Tabel 2.5.

**Tabel 2. 5 Sintesa Kajian Pustaka**

Sumber	Aspek Kajian Pustaka	Aspek Kajian Pustaka yang Digunakan dalam Penelitian
Turner (1972)	Fungsi rumah : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aspek fisik</li> <li>• Aspek sosial : hubungan sosial masyarakat</li> <li>• Aspek ekonomi</li> </ul>	<b>Ketersediaan Sarana :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sarana pendidikan</li> <li>• Sarana kesehatan</li> <li>• Sarana peribadatan</li> <li>• Sarana perbelanjaan dan niaga</li> <li>• Sarana rekreasi/taman bermain dan olahraga</li> </ul>
Grigg (1987)	Perencanaan Perumahan : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ketersediaan sarana dan prasarana lingkungan</li> </ul>	
Sinulingga (1999)	Perencanaan Perumahan : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Infrastruktur dan fasilitas umum permukiman</li> </ul>	
Direktorat Jendral Cipta Karya (1999)	Perencanaan Perumahan : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tidak terganggu oleh polusi (air, udara, suara)</li> <li>• Tersedia air bersih</li> <li>• Memiliki kemungkinan untuk perkembangan pembangunannya</li> <li>• Mempunyai aksesibilitas yang baik</li> <li>• Mudah dan aman mencapai tempat kerja</li> <li>• Tidak berada di bawah permukaan air setempat</li> </ul>	<b>Ketersediaan Prasarana :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Jaringan Jalan</li> <li>• Air bersih</li> <li>• Sanitasi dan drainase</li> <li>• Pembuangan sampah</li> <li>• Pembuangan air limbah</li> <li>• Jaringan listrik</li> </ul>

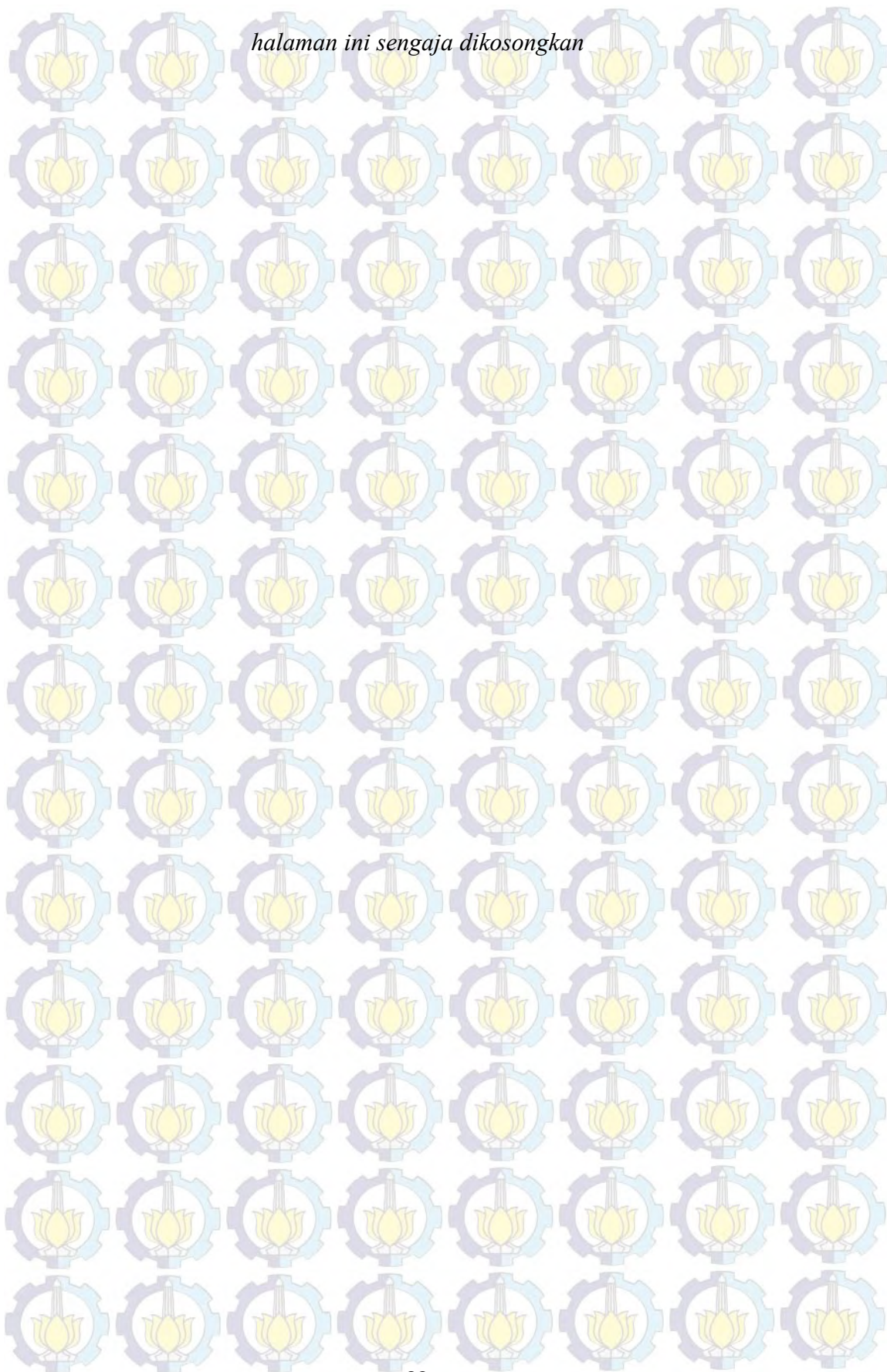


Sumber	Aspek Kajian Pustaka	Aspek Kajian Pustaka yang Digunakan dalam Penelitian
Sastra (2006)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mempunyai kemiringan rata-rata</li> </ul> Perencanaan Perumahan : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Topografi lahan</li> <li>• Aksesibilitas</li> <li>• Keamanan kepemilikan rumah/tanah</li> <li>• Sarana dan prasarana jalan umum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jaringan telepon</li> </ul> <b>Aksesibilitas :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kedekatan dengan lokasi pekerjaan</li> <li>• Kedekatan dengan lokasi pendidikan</li> <li>• Kedekatan dengan fasilitas perdagangan</li> <li>• Kedekatan dengan fasilitas rekreasi</li> <li>• Kedekatan dengan fasilitas kesehatan</li> <li>• Ketersediaan transportasi publik</li> </ul>

Berdasarkan hasil sintesa kajian pustaka, maka dapat disimpulkan beberapa pokok-pokok kajian teori yang digunakan. Teori mengenai perencanaan perumahan dan perumahan yang baik dalam implementasinya selalu memperhatikan keberadaan sarana dan prasarana lingkungan, mengingat sebisa mungkin perencanaan kawasan perumahan dan permukiman harus dapat menunjang aktivitas dan kebutuhan penghuninya. Melalui ketersediaan dari sarana dan prasarana tersebut, diharapkan dapat mengoptimalkan penyediaan perumahan dan permukiman dalam mengembangkan fungsi kawasan tersebut.



*halaman ini sengaja dikosongkan*





## **BAB 3**

### **METODOLOGI PENELITIAN**

#### **3.1 Pendahuluan**

Perumahan dan permukiman yang layak membutuhkan aspek-aspek perencanaan yang mendukung dalam pembangunan perumahan dan permukiman tersebut. Ketersediaan sarana dan prasarana serta kemudahan aksesibilitas menjadi aspek penting terhadap perencanaan suatu kawasan perumahan dan permukiman. Aspek-aspek tersebut tentunya memiliki peranan terhadap keberlanjutan dalam pengembangan perumahan dan permukiman di suatu wilayah.

Pentingnya penelitian ini telah dijelaskan pada latar belakang dalam Bab I serta didukung mengenai teori yang berhubungan dengan dasar perencanaan kawasan perumahan dan permukiman. Selanjutnya pada bagian ini akan dijelaskan tentang metodologi untuk melaksanakan penelitian ini. Untuk itu, maka pada sub bab 3.2 akan dibahas tentang paradigma penelitian, dilanjutkan dengan sub bab mengenai 3.3 jenis dan variabel penelitian, sub bab 3.4 teknik penelitian, 3.5 teknik analisa dan diakhiri mengenai tahapan penelitian yang berisi kesimpulan akhir dari metodologi pada sub bab 3.6.

#### **3.2 Paradigma Penelitian**

Penelitian ini menggunakan pendekatan interpretatif, yang memandang realitas sosial sebagai sesuatu yang holistik atau utuh, kompleks, dinamis, penuh makna dan hubungan gejala interaktif (*reciprocal*). Hal ini juga didukung oleh pendapat Groat and Wang (2002) yang menyebutkan bahwa :

*“We define interpretative research specially as investigations into social physical phenomena within complex contexts, with a view toward explaining those phenomena in narrative form and in a holistic fashion.” (p. 136)*

Interpretatif melihat fakta memiliki konteks dan makna yang khusus sebagai esensi dalam memahami makna sosial. Interpretatif juga melihat fakta sebagai hal yang cair (tidak kaku) yang melekat pada sistem makna dalam pendekatan interpretatif. Selain itu penelitian ini berupaya untuk memahami



tanggapan subjektif dari individu. Perilaku dan pernyataan tersebut dapat memiliki makna yang banyak dan dapat diinterpretasikan dengan berbagai cara.

Dalam penelitian ini, peneliti mengidentifikasi permasalahan melalui sumber data yang ada, kemudian melakukan observasi dan diakhiri dengan proses evaluasi melalui perumusan konsep yang kemudian dijelaskan dalam sebuah narasi.

### 3.3 Jenis Penelitian dan Variabel Penelitian

Berdasarkan jenis permasalahan yang diselidiki, penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang memaparkan, menuliskan, dan melaporkan suatu peristiwa. Tujuan penelitian deskriptif adalah untuk mencari informasi faktual yang mendetail, mencari gejala yang ada, untuk mengidentifikasi masalah-masalah atau untuk mendapatkan justifikasi keadaan dan praktek-praktek yang sedang berlangsung. Menurut Travers (1978) dalam Klee (2009), penelitian deskriptif bertujuan untuk menggambarkan sifat suatu keadaan yang sementara berjalan pada saat penelitian dilakukan dan memeriksa sebab-sebab dari suatu gejala tertentu. Penelitian kualitatif adalah riset yang bersifat deskriptif di mana proses dan makna (perspektif subyek) lebih ditonjolkan dalam penelitian. Landasan teori dimanfaatkan sebagai pemandu agar fokus penelitian sesuai dengan fakta di lapangan.

Variabel penelitian adalah dasar dari suatu penelitian yang merupakan gambaran awal dari hasil penelitian. Untuk lebih jelas terkait variabel penelitian dapat dilihat pada Tabel 3.1.

**Tabel 3. 1 Variabel Penelitian dan Definisi Operasional**

No.	Sasaran	Indikator	Variabel	Definisi Operasional
1	Menentukan faktor yang berpengaruh terhadap pengembangan perumahan dan permukiman di Mejayan	Ketersediaan prasarana dan sarana pendukung perumahan permukiman	Ketersediaan fasilitas pendidikan	Jumlah fasilitas pendidikan yang tersedia serta kondisinya yang dinyatakan dalam kondisi baik, sedang, dan buruk.
			Ketersediaan fasilitas kesehatan	Jumlah fasilitas kesehatan yang tersedia kondisinya yang dinyatakan dalam kondisi baik, sedang, dan buruk.
			Ketersediaan fasilitas peribadatan	Jumlah fasilitas peribadatan yang tersedia kondisinya yang dinyatakan dalam



Tabel 3.1.....(lanjutan)

No.	Sasaran	Indikator	Variabel	Definisi Operasional
				kondisi baik, sedang, dan buruk.
			Ketersediaan fasilitas perdagangan dan jasa	Jumlah fasilitas perdagangan dan jasa yang tersedia kondisinya yang dinyatakan dalam kondisi baik, sedang, dan buruk.
			Ketersediaan fasilitas rekreasi	Jumlah fasilitas rekreasi yang tersedia kondisinya yang dinyatakan dalam kondisi baik, sedang, dan buruk.
			Kondisi jaringan jalan	Persentase panjang jalan yang memiliki keadaan yang baik dan memiliki tingkat pelayanan yang tinggi
			Kondisi jaringan listrik	Persentase jaringan listrik yang memiliki keadaan yang baik dan memiliki tingkat pelayanan yang tinggi
			Pelayanan prasarana air bersih	Banyaknya penduduk yang terlayani air bersih
			Kondisi saluran sanitasi dan drainase	Persentase saluran drainase yang memiliki keadaan yang baik dan memiliki tingkat pelayanan yang tinggi
			Kondisi pembuangan sampah	Persentase tempat pembuangan sampah yang memiliki keadaan yang baik dan memiliki tingkat pelayanan yang tinggi
			Pembuangan limbah	Ketersediaan tempat pembuangan limbah yang dinyatakan dalam kondisi baik, sedang, dan sangat buruk.
			Jaringan telepon	Persentase penduduk yang telah terlayani oleh jaringan telepon.
		Aksesibilitas	Kedekatan dengan lokasi kerja	Jarak yang ditempuh antara lokasi perumahan dengan tempat kerja
			Kedekatan dengan lokasi pendidikan	Jarak yang ditempuh antara lokasi perumahan dengan lokasi pendidikan
			Kedekatan dengan fasilitas perdagangan dan	Jarak yang ditempuh antara lokasi perumahan dengan fasilitas perdagangan dan jasa



Tabel 3.1.....(lanjutan)

No.	Sasaran	Indikator	Variabel	Definisi Operasional
			jasa	
			Kedekatan dengan fasilitas kesehatan	Jarak yang ditempuh antara lokasi perumahan dengan fasilitas kesehatan
			Kedekatan dengan fasilitas rekreasi	Jarak yang ditempuh antara lokasi perumahan dengan fasilitas transportasi
			Ketersediaan transportasi publik	Kemudahan dalam mendapatkan transportasi publik di lingkungan perumahan.
2	Merumuskan konsep pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sarana</li> <li>• Prasarana</li> <li>• Aksesibilitas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fasilitas perdagangan</li> <li>• Jaringan jalan</li> <li>• Jaringan air bersih</li> <li>• Kedekatan dengan lokais kerja</li> <li>• Kedekatan dengan fasilitas perdagangan dan jasa</li> </ul>	-

### 3.4 Teknik Penelitian

#### 3.4.1 Teknik Penentuan Responden

Teknik pengambilan responden dalam penelitian ini menggunakan teknik yang dapat digunakan untuk menentukan pakar yang sesuai untuk dijadikan sampel penelitian. Sasaran ini melibatkan beberapa *stakeholder* sebagai sampel penelitian di dalam proses menganalisa arahan kebijakan terkait pengembangan kawasan perumahan dan permukiman serta perumusan konsep pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di kawasan Mejayan.

Responden tersebut merupakan *stakeholder* yang memiliki wewenang, kepentingan dan pengaruh dalam pengambilan keputusan terkait pengembangan perumahan dan permukiman di Mejayan. Teknik yang digunakan untuk mendapatkan para responden ini adalah dengan analisis *stakeholder* yang mengkaji komponen *stakeholder* yang terlibat sesuai dengan fungsi/kewenangan,



tingkat kepentingan, dan tingkat pengaruh yang dimiliki oleh masing-masing pihak.

Analisis *stakeholder* merupakan alat untuk memahami konteks sosial dan kelembagaan dari sebuah program atau kebijakan (McCracken, 1998). Alat ini dapat menyediakan informasi awal dan mendasar tentang:

- Siapa yang akan terkena dampak dari suatu program (dampak positif maupun negatif);
- Siapa yang dapat mempengaruhi program tersebut (positif maupun negatif);
- Individu atau kelompok mana yang perlu dilibatkan dalam program tersebut,
- Bagaimana caranya, serta kapasitas siapa yang perlu dibangun untuk memberdayakan mereka dalam berpartisipasi.

	Pengaruh Rendah	Pengaruh Tinggi
Kepentingan rendah	Kelompok <i>stakeholder</i> yang paling rendah prioritasnya	Kelompok yang bermanfaat untuk merumusan atau menjembatani keputusan dan opini
Kepentingan tinggi	Kelompok <i>stakeholder</i> yang penting namun barangkali perlu pemberdayaan	Kelompok <i>stakeholder</i> yang paling kritis ( <i>stakeholder</i> kunci)

**Gambar 3. 1 Pemetaan Stakeholder**

Dalam penelitian ini, analisis *stakeholders* digunakan untuk mengidentifikasi informan kunci guna mendapatkan pengetahuan khusus yang dimiliki oleh informan kunci tersebut, terkait dengan tujuan analisis yaitu menentukan faktor yang berpengaruh dalam pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan. Analisis *stakeholders* dalam penelitian ini bertujuan untuk menentukan kelompok *stakeholder* berdasarkan pada *interest*, tingkat kepentingan dan pengaruhnya terhadap penentuan faktor yang berpengaruh dalam pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan.

Berdasarkan identifikasi *stakeholder*, *stakeholder* yang dapat merepresentasikan informasi adalah kelompok *stakeholder* yang paling kritis yakni pihak regulator terkait dengan rencana penataan ruang dan pihak non



regulator. Hal ini dikarenakan *stakeholder* tersebut dianggap memiliki kompetensi baik dalam permasalahan pengembangan perumahan dan permukiman di Mejayan, sehingga dapat diketahui responden dari penelitian ini yaitu:

- Pemerintah sebagai pemangku kebijakan yang dituangkan dalam sejumlah aturan atau undang-undang. Adapun kriteria pemerintah dalam penelitian ini adalah dinas yang terkait dengan bidang rencana tata ruang dan bidang perumahan di kabupaten Madiun, terdiri dari:
  1. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) Kabupaten Madiun Bidang Permukiman dan Prasarana Wilayah (KIMPRASWIL), berkepentingan dalam menentukan kebijakan di bidang di bidang perencanaan dan pembangunan perumahan maupun permukiman sesuai dengan rencana strategis yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah. Dalam kaitannya dengan penelitian ini, pihak Bappeda Kabupaten Madiun memiliki wewenang tertinggi terhadap perencanaan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan.
  2. Dinas Pekerjaan Umum (DPU) Bina Marga dan Cipta Karya Kabupaten Madiun, berkepentingan dalam perumusan penetapan peraturan daerah terkait perencanaan kawasan perumahan serta mengelola dan mengendalikan suatu pembangunan kawasan perumahan.
  3. Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Madiun, berkepentingan dalam pemberian izin terhadap penggunaan lahan permukiman serta melakukan *monitoring* maupun pengawasan terhadap kepemilikan lahan permukiman di Mejayan.
- Pihak pengembang  
Merupakan pihak non regulator (pihak swasta) sebagai mitra pemerintah dalam memenuhi penyediaan perumahan. Pengembang disini berkepentingan sebagai investor yang akan mewujudkan program-program pengadaan perumahan seperti yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan. Di dalam penelitian ini, pengembangan yang dijadikan sebagai responden adalah pengembang lokal di Mejayan yang sudah melakukan pembangunan perumahan di Mejayan. Dengan demikian, mereka berkompeten dijadikan sebagai responden karena sudah mengetahui kondisi eksisting terkait kawasan



perumahan di Mejayan. Mengingat penelitian ini bertujuan untuk merumuskan sebuah konsep pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan, maka kriteria pengembang yang dijadikan sebagai responden adalah pengembang lokal di wilayah Mejayan.

Untuk dapat menentukan tingkat kepentingan dan pengaruh dari proses evaluasi dilakukan pemetaan *stakeholder*. Pemetaan ini bermanfaat untuk menentukan prioritas *stakeholder* yang harus dilibatkan di dalam mengidentifikasi faktor yang mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman di Mejayan. Pemetaan tersebut lebih jelasnya dapat dilihat pada Tabel 3.2.

**Tabel 3. 2 Identifikasi Stakeholders Menurut Kepentingan dan Pengaruh**

Pengaruh Stakeholder Terhadap Penentuan Faktor yang Bepengaruh dalam Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman di Mejayan		0	1	2	3	4	5
Tingkat Kepentingan Stakeholder Terhadap Penentuan Faktor yang Bepengaruh dalam Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman di Mejayan	0	-	-	-	-	-	-
	1	-	-	-	-	-	-
	2	-	-	-	-	-	-
	3	-	-	-	-	-	-
	4	-	-	-	-	-	-
	5	-	-	-	-	-	-
		1) Bappeda Kabupaten Madiun (bidang kimpraswil) 2) Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Cipta Karya (bidang perumahan, permukiman, dan lingkungan) 3) Badan Pertanahan Nasional 4) Pengembang lokal					

Sumber : Hasil Penentuan Stakeholder, 2014

Keterangan :  : Stakeholder Kunci

- Tingkat kepentingan aktivitas *stakeholders* terhadap penentuan faktor yang berpengaruh dalam pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan  
 0 = Kepentingannya tidak diketahui  
 1 = Kecil/ Tidak Penting



2 = Agak Penting

3 = Penting

4 = Sangat penting

5 = Sangat penting sekali

- Pengaruh *Stakeholders* terhadap penentuan faktor penentuan faktor yang berpengaruh dalam pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan

0 = Tidak diketahui Pengaruhnya

1 = Agak Berpengaruh

2 = Pengaruhnya kecil/tidak ada

3 = Berpengaruh

4 = Sangat berpengaruh

5 = Sangat Berpengaruh sekali

Berdasarkan tabel 3.2 terlihat *stakeholder* yang akan dijadikan sebagai responden. Dalam proses wawancara, responden dari pihak pemerintah adalah kepala bidang pada masing-masing instansi. Hal ini didasarkan pada tugas pokok dan fungsi (tupoksi) serta tingkat kepentingan mereka dengan jumlah responden pada masing-masing instansi terpilih sejumlah 1 (satu) orang. Sedangkan untuk pihak pengembang, pada penelitian ini menggunakan 2 (dua) pengembang lokal di Mejayan dengan tujuan untuk menghindari ketidaknetralan ketika melakukan wawancara. Dengan menggunakan 2 responden dari pengembang, maka dapat mengkomparasikan hasil wawancara antara kedua pengembang tersebut.

Selanjutnya, analisis Delphi pada penelitian ini menggunakan pembobotan atau skoring untuk menentukan jenis faktor yang berpengaruh menurut para pakar. Penentuan skala yang digunakan adalah skala *likert* yang telah diadaptasi untuk menentukan bobot pada masing-masing faktor. Penjelasan terkait skala likert telah dijelaskan pada Bab II sebelumnya.

### 3.4.2 Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini perlu adanya pengumpulan data untuk mendukung perhitungan analisis, pengumpulan data ini disesuaikan dengan kebutuhan dalam penelitian ini. Data dalam penelitian ini, dibutuhkan 2 (dua) jenis data yaitu terdiri dari :



a) Data Primer

Data primer merupakan data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber asli (tidak melalui media perantara). Data primer secara khusus dikumpulkan untuk menjawab pertanyaan penelitian. Data primer dapat berupa opini subyek (orang secara individual atau kelompok, dan hasil pengujian).

b) Data Sekunder

Data sekunder merupakan data penelitian yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara (diperoleh dan dicatat oleh pihak lain). Data sekunder berupa bukti, catatan atau laporan yang telah tersusun dalam arsip (data dokumen) yang dipublikasikan dan tidak dipublikasikan,

Pengumpulan data tersebut dapat dicari dengan beberapa metode survey.

Metode survey ini disesuaikan dengan kebutuhan penelitian, antara lain sebagai berikut:

a) Survey Primer

Teknik survey ini dilakukan dalam bentuk wawancara langsung kepada pihak-pihak dan instansi-instansi yang terkait dengan penelitian yang dilakukan serta observasi yang dilakukan di lapangan. Wawancara tersebut digunakan untuk kebijakan terkait pengembangan kawasan perumahan dan permukiman serta perumusan konsep dalam mengembangkan kawasan perumahan dan permukiman di Mejiyan. Sedangkan observasi/pengamatan langsung dilakukan untuk mengetahui kondisi eksisting di wilayah penelitian yang berkaitan dengan keadaan perumahan dan permukiman di Mejiyan.

b) Pengumpulan data sekunder

Pengumpulan data sekunder dilakukan untuk mengumpulkan data-data yang diperlukan seperti data sekunder. Adapun data yang dibutuhkan serta sumber datanya dapat dilihat pada Tabel 3.3.



**Tabel 3. 3 Jenis Data dan Perolehan Data Sekunder**

<b>Jenis Data</b>	<b>Sumber Data</b>	<b>Institusi Penyedia Data</b>
Kebijakan penataan ruang terkait pengembangan perumahan dan permukiman	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RDTR Kawasan Ibukota Kabupaten 2011-2031</li> <li>• RTRW Kabupaten Madiun 2009-2029</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bappeda Kabupaten Madiun</li> </ul>
Jumlah rumah terbangun dan kebutuhan rumah	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dokumen terkait rencana pengembangan kawasan perumahan dan permukiman</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bappeda Kabupaten Madiun</li> <li>• Dinas PU Cipta Karya Kabupaten Madiun</li> </ul>
Jaringan jalan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kabupaten Madiun dalam Angka</li> <li>• Kecamatan dalam Angka</li> <li>• RTRW Kabupaten Madiun 2009-2029</li> <li>• RDTR Kawasan Ibukota Kabupaten 2011-2031</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bappeda Kabupaten Madiun</li> <li>• BPS Kabupaten Madiun</li> </ul>
Jaringan listrik		
Persampahan		
Sarana pendidikan		
Sarana peribadatan		
Sarana perdagangan		
Sarana rekreasi		

### 3.5 Teknik Analisa

#### 3.5.1 Menentukan Faktor yang Berpengaruh Terhadap Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman

Dalam menentukan faktor yang mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman, dipergunakan teknik analisa Delphi, yaitu suatu usaha untuk memperoleh konsensus *groups/expert* yang dilakukan secara kontinu sehingga diperoleh konvergensi opini (Piercy, 1998 dalam Tarigan, 2001). Dalam penelitian ini, teknik analisa Delphi digunakan untuk mendapatkan kesepakatan dari para pakar/expert mengenai faktor-faktor yang berpengaruh terhadap pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan. Faktor-faktor tersebut diperoleh dari hasil sintesa tinjauan pustaka untuk dikonfirmasi kepada *stakeholder* melalui Analisis Delphi.

Teknik delphi adalah proses iteratif/pengulangan yang dirancang untuk mencapai konsensus di antara sekelompok ahli pada topik tertentu. Menurut Linstone dan Turrof (2002), Delphi diartikan sebagai metode menggunakan grup



– grup yang terstruktur untuk menyelesaikan permasalahan yang kompleks seperti kutipan berikut ini.

*“Delphi may be characterized as a method for structuring a group communication process so that the process is effective in allowing a group of individuals, as a whole, to deal with a complex problem.” (p.3)*

Penerapan Delphi pada awalnya didorong oleh kepedulian terhadap tidak efektifnya kerja panitia, panel ahli dan proses kelompok yang lain. Teknik ini dirancang untuk menghindari berbagai sumber distorsi komunikasi yang dijumpai pada kelompok – kelompok tersebut. Dalam aplikasinya Delphi ternyata digunakan sebagai alat bagi multi disiplin ilmu seperti :

- a. Mengumpulkan data sejarah ataupun kekinian yang tidak tercatat dengan baik
- b. Meneliti peristiwa bersejarah
- c. Mengevaluasi kemungkinan pendanaan
- d. Mendalami perencanaan wilayah dan perkotaan
- e. Merencanakan dan mengembangkan Universitas
- f. Mendeliniasi pro dan kontra pada pilihan kebijakan yang mungkin terjadi
- g. Mengembangkan sebab-akibat pada permasalahan sosial-ekonomi yang kompleks
- h. Mengekspos nilai-nilai dan tujuan sosial seseorang

Teknik analisa Delphi ini dapat digunakan apabila dalam berjalannya penelitian timbul pertanyaan pada siapa hal ini dikomunikasikan, alternative mekanisme apakah yang tersedia untuk masalah ini, dan apa yang dapat kita harapkan dengan alternatif yang tersedia (Linstone dan Turrof, 2002). Adapun tahapan Analisis Delphi dalam penelitian ini yaitu :

1. Penentuan responden dengan *Purposive Sampling* melalui Analisa *Stakeholder*

*Purposive sampling* bertujuan untuk mengambil sampel bukan didasarkan atas strata, random atau daerah, melainkan didasarkan atas tujuan tertentu, dalam hal ini terkait dengan sasaran penelitian yaitu untuk mengidentifikasi faktor yang mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman di Mejayan. Kriteria dalam penentuan *purposive sampling* didasarkan pada tingkat kepentingan dan pengaruh para pakar yang telah



dijelaskan pada analisa *stakeholder*. Dari analisa tersebut, diperoleh responden yang dijadikan sebagai pihak yang diwawancarai berdasarkan peran masing-masing dalam pengembangan perumahan dan permukiman di Mejayan.

## 2. Wawancara responden (*stakeholder*)

Wawancara ini dilakukan untuk mengeksplor terkait faktor yang berpengaruh terhadap pengembangan kawasan perumahan dan permukiman terhadap *stakeholder* kunci melalui kuesioner. Pertanyaan yang diajukan dalam kuesioner berupa pernyataan pilihan berdasarkan hasil tinjauan literatur.

## 3. Reduksi dan tampilan data hasil wawancara

Reduksi data merupakan proses memilih, memfokuskan, menyederhanakan, meringkas dan mentransformasikan data dari transkrip hasil wawancara eksplorasi dengan responden. Dari hasil ringkasan wawancara dan proses reduksi, akan diperoleh aspek yang menjadi dasar dalam perencanaan perumahan dan permukiman di Mejayan. Hasil wawancara pertama akan dijadikan masukan bagi tahap selanjutnya, yaitu iterasi.

## 4. Iterasi/putaran dan penarikan kesimpulan

Iterasi dilakukan untuk memastikan apakah prinsip hasil ringkasan wawancara sesuai dengan maksud yang diberikan responden, sehingga diketahui ketersediaan dan kebutuhan perumahan dan permukiman.

### 3.5.2 Merumuskan Konsep Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman di Mejayan

Untuk merumuskan konsep pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan, menggunakan teknik analisa triangulasi. Steinbeck (1988) dalam Sugiyono (2010) menyatakan bahwa tujuan dari triangulasi ini adalah untuk memperkuat pemahaman peneliti terhadap apa yang telah ditemukan. Taylor dan Bogdan (1984) juga memperkuat pernyataan tersebut, bahwa triangulasi bertujuan lebih kepada pemahaman peneliti terhadap dunia sekitarnya secara holistik, baik secara teori akademis maupun legitimasi hukum.

Analisa triangulasi ini dilakukan dengan menggunakan tiga sumber data. Ketiga sumber data ini digunakan sebagai pertimbangan dalam perumusan konsep



pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan. Dalam penelitian ini, sumber informasi yang digunakan adalah:

1. Hasil studi literatur berupa penelitian mengenai konsep pengembangan kawasan perumahan dan permukiman.
2. Pendapat *stakeholder* dari hasil sasaran 1 mengenai faktor-faktor yang berpengaruh dalam pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan; dan
3. Review kebijakan seputar pengembangan kawasan perumahan dan permukiman yang menaungi wilayah penelitian. Kebijakan yang direview adalah sebagai berikut:
  1. Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah No.217/KPTS/M/2002 tentang Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman (KSNPP)
  2. Permenpera Nomor 34/Permen/M/2006 tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Kawasan Perumahan
  3. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Madiun 2009-2029
  4. Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Ibukota Kabupaten Madiun 2011-2031.

### **3.6. Tahapan Penelitian**

Secara umum tahapan penelitian dilakukan dalam lima tahap, yang akan dijelaskan seperti di bawah ini:

#### **1. Perumusan Masalah**

Tahap ini meliputi identifikasi permasalahan di wilayah penelitian, yakni terkait pengembangan wilayah yang berdampak pada kepadatan penduduk sehingga menuntut penyediaan lahan perumahan yang cukup. Untuk menangani permasalahan diperlukan suatu konsep dalam menerapkan pengembangan suatu kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan.

#### **2. Tinjauan Pustaka**

Pada tahap ini dilakukan kegiatan mengumpulkan informasi yang berkaitan dengan penulisan yang berupa teori dan konsep, studi kasus, dan hal-hal lain



yang relevan. Dari studi literatur didapatkan rumusan variabel-variabel penelitian yang menjadi dasar dalam melakukan analisa.

### 3. Pengumpulan Data

Kebutuhan data disesuaikan dengan analisa dan variabel yang digunakan dalam penelitian. Oleh karena itu, pada tahap ini dilakukan dua teknik pengumpulan data, yaitu survei sekunder yang terdiri dari survei instansi dan survei literatur serta survei primer melalui observasi dan wawancara.

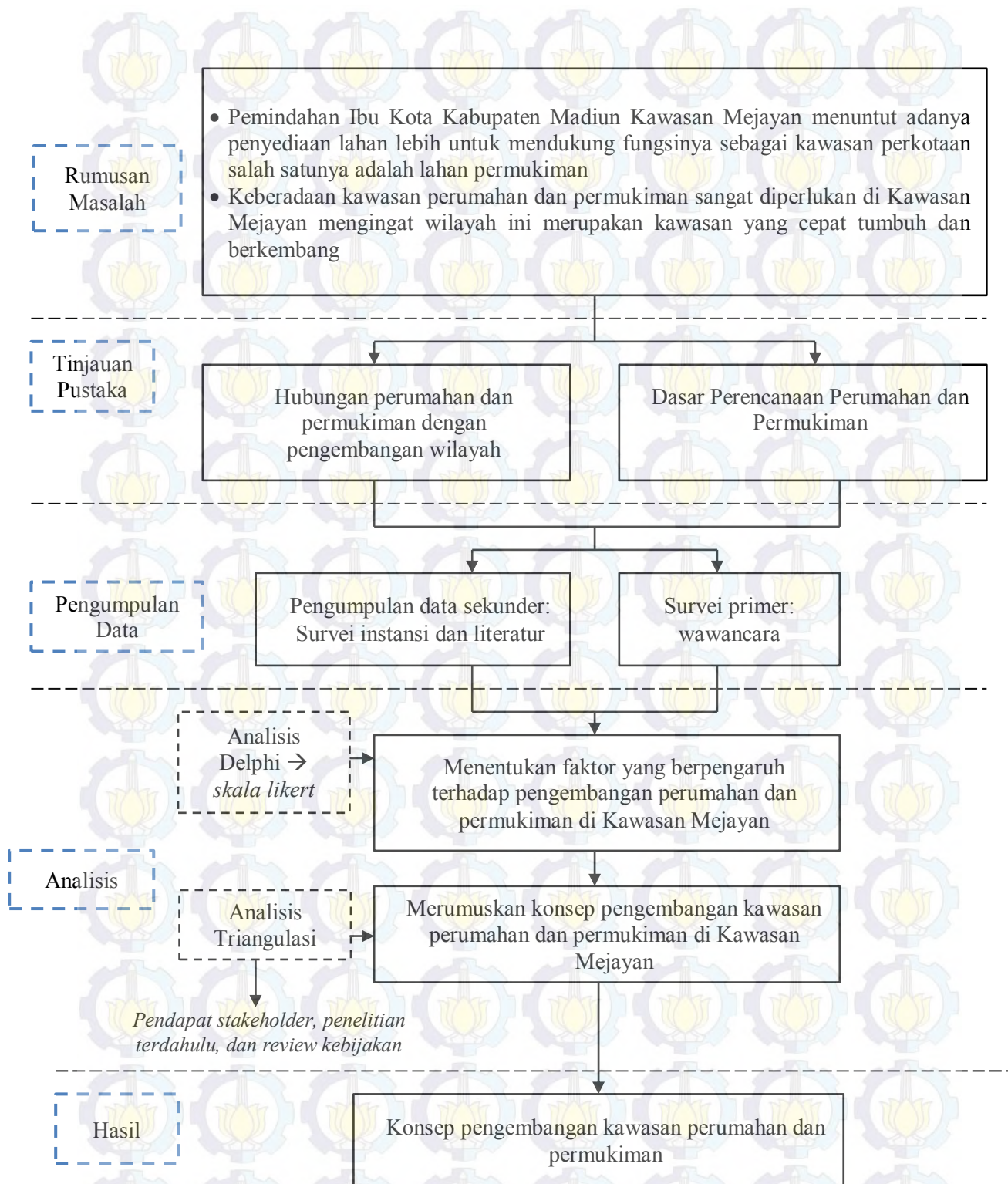
### 4. Analisa

Setelah data-data yang dibutuhkan dalam penelitian diperoleh, tahap selanjutnya adalah proses analisis data tersebut. Pada tahap ini, analisis yang dilakukan mengacu pada teori yang dihasilkan dari studi literatur sehingga sesuai dengan desain penelitian yang telah dibuat di awal.

### 5. Penarikan Kesimpulan

Penarikan kesimpulan merupakan tahapan menentukan jawaban atas rumusan permasalahan yang telah ditentukan sebelumnya berdasarkan hasil dari proses analisa di atas. Dalam proses penarikan kesimpulan ini, diharapkan dapat tercapai tujuan akhir penelitian. Berdasarkan kesimpulan dari seluruh proses penelitian akan dirumuskan rekomendasi dari penelitian ini. Untuk lebih jelasnya mengenai tahapan penelitian dapat dilihat pada Gambar 3.2.

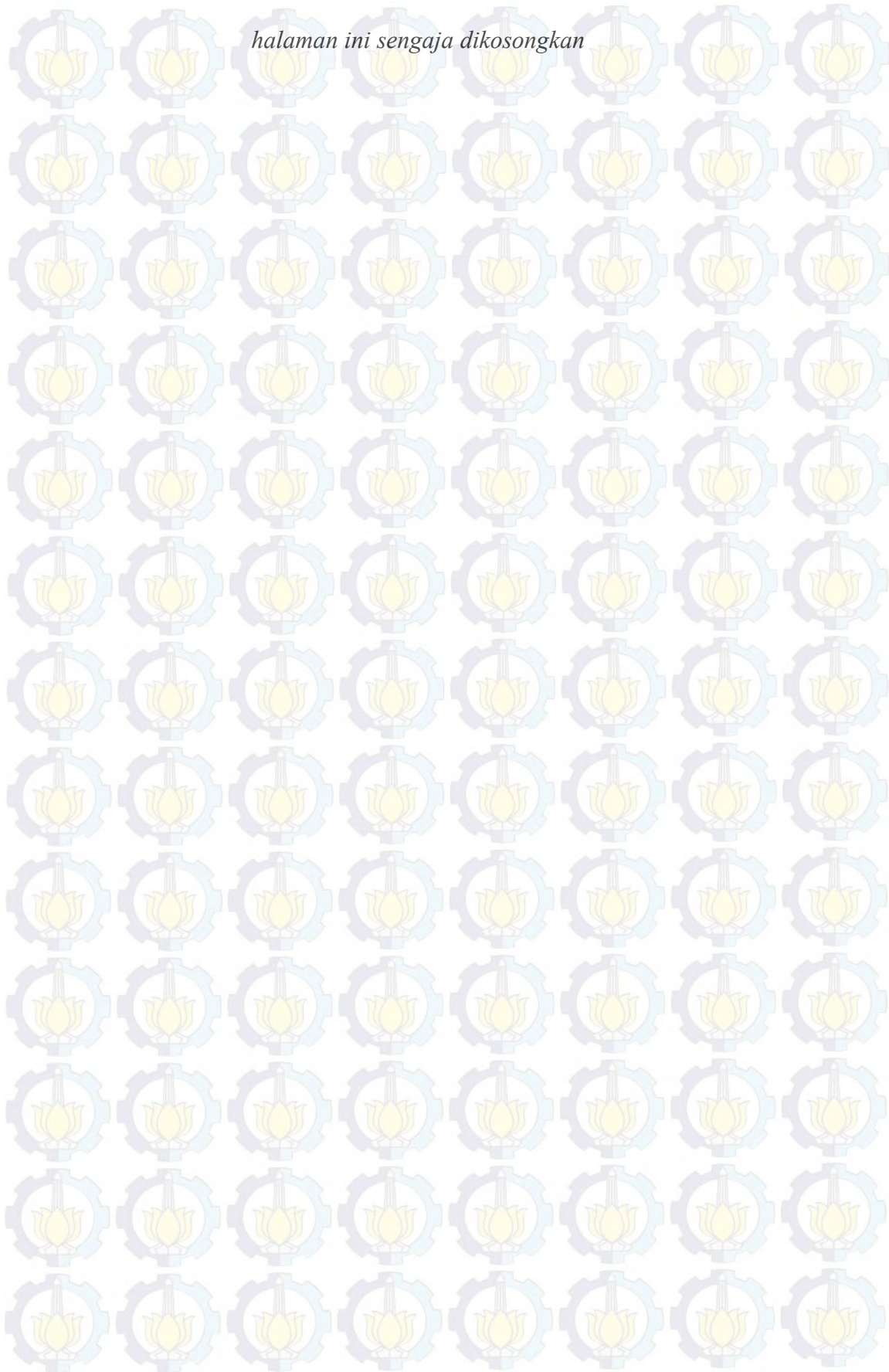




**Gambar 3.2 Tahapan Penelitian**



*halaman ini sengaja dikosongkan*





## BAB 4

### GAMBARAN UMUM WILAYAH STUDI

#### 4.1 Wilayah Administratif

Kawasan Mejayan merupakan salah satu wilayah di Kabupaten Madiun dengan luas wilayah kurang lebih seluas 7.835,63 Ha yang terbagi menjadi lima sub wilayah bagian perencanaan (SBWP). Dari kelima SBWP tersebut, yang menjadi kawasan *urban* di Mejayan yaitu SBWP I (wilayah inti), SBWP II (wilayah pendukung barat), dan SBWP III (wilayah pendukung timur). Secara yuridis, pembentukan Mejayan disahkan melalui Peraturan Daerah Kabupaten Madiun No. 9 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Madiun Tahun 2009-2029. Adapun batas administrasi Mejayan sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Desa Sumbergandu Kecamatan Pilangkenceng dan Desa Sukorejo Kecamatan Saradan;
- Sebelah Timur : Desa Sidorejo Kecamatan Saradan dan Kecamatan Gemarang;
- Sebelah Barat : Desa Bancong Kecamatan Wonoasri
- Sebelah Selatan : Kecamatan Gemarang dan Kecamatan Kare;

Kawasan Mejayan terdiri dari 5 kecamatan, meliputi 25 kelurahan/desa. Kedua puluh lima kelurahan/desa tersebut meliputi:

##### 1. Kecamatan Mejayan

- Kelurahan Krajan
- Kelurahan Pandeyan
- Kelurahan Bangunsari
- Desa Mejayan
- Desa Ngampel
- Desa Kaligunting
- Desa Blabakan
- Desa Wonorejo
- Desa Kebonagung
- Desa Darmorejo
- Desa Sidodadi
- Desa Kuncen
- Desa Klecorejo
- Desa Kaliabu

##### 2. Kecamatan Wonoasri

- Desa Purwosari

##### 4. Kecamatan Saradan

- Desa Bajulan



- Desa Buduran

- Desa Klitik

### 3. Kecamatan Pilangkenceng

- Desa Wonoayu

- Desa Kedungrejo

- Desa Purworejo

- Desa Ngepeh

- Desa Bongsopotro

### 5. Kecamatan Balerejo

- Desa Bulakrejo

- Desa Tapelan

Untuk lebih jelasnya mengenai luas wilayah Mejayan dapat dilihat pada

**Tabel 4.1.**

**Tabel 4. 1 Luas Wilayah Mejayan**

No	Nama Kelurahan/Desa	Luas Wilayah (Ha)
<b>KECAMATAN MEJAYAN</b>		
1	Kelurahan Krajan	71,89
2	Kelurahan Pandeyan	47,08
3	Kelurahan Bangunsari	132,46
4	Desa Mejayan	274,66
5	Desa Ngampel	197,45
6	Desa Kaligunting	587,30
7	Desa Blabakan	585,15
8	Desa Wonorejo	696,88
9	Desa Kebonagung	622,51
10	Desa Darmorejo	795,44
11	Desa Sidodadi	237,04
12	Desa Kuncen	43,18
13	Desa Klecorejo	620,30
14	Desa Kaliabu	610,66
<b>KECAMATAN WONOASRI</b>		
15	Desa Klitik	205,00
16	Desa Purwosari	194,63
17	Desa Buduran	231,00
<b>KECAMATAN PILANGKENCENG</b>		
18	Desa Purworejo	278,00
19	Desa Wonoayu	150,00
20	Desa Kedungrejo	355,00
<b>KECAMATAN SARADAN</b>		
21	Desa Bajulan	173,00
22	Desa Ngepeh	155,00
23	Desa Bongsopotro	238,00
<b>KECAMATAN BALEREJO</b>		
24	Desa Bulakrejo	173,07
25	Desa Tapelan	160,93
<b>TOTAL</b>		<b>7.835,63</b>

Sumber : Kabupaten Madiun dalam Angka 2012

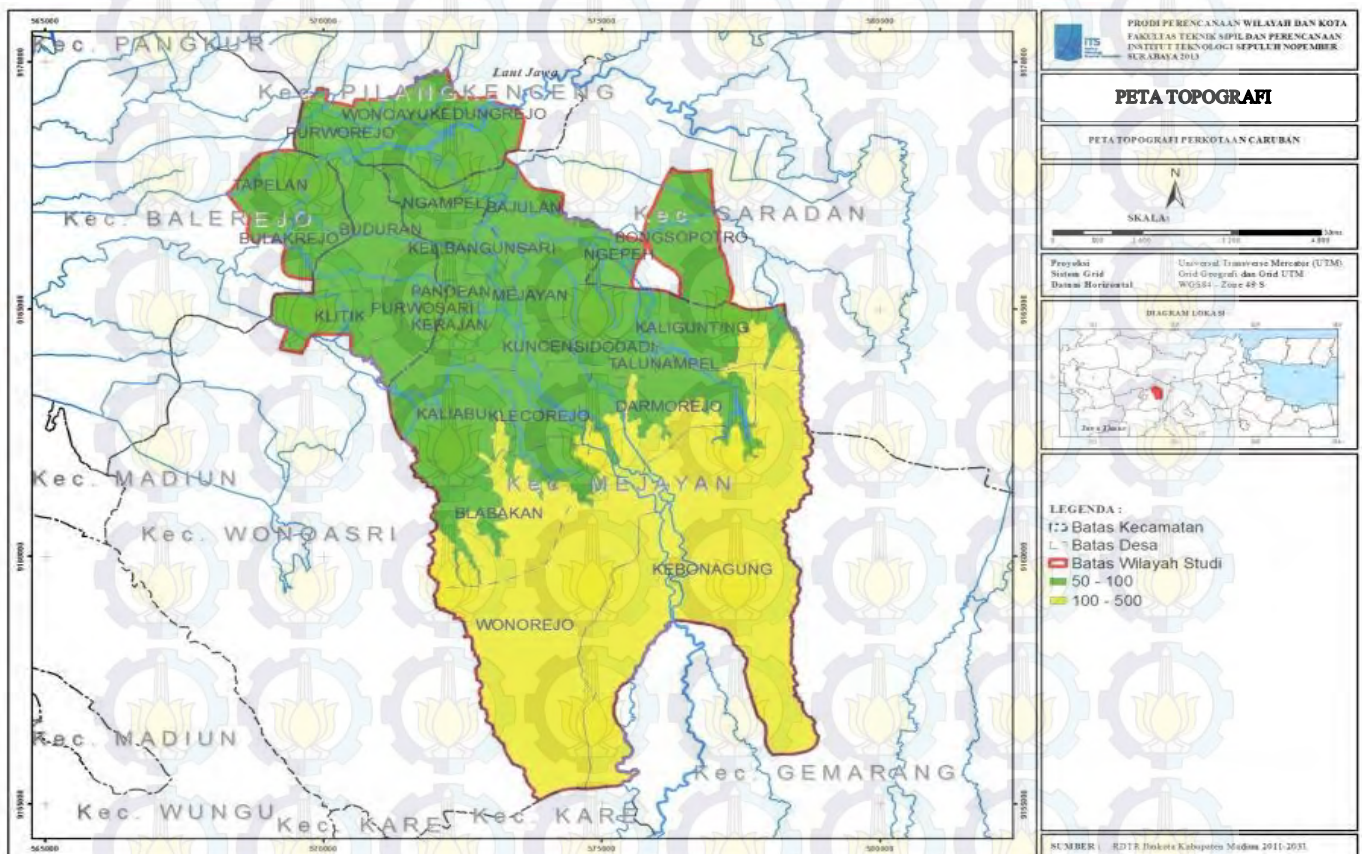


## 4.2 Kondisi Fisik Dasar

Kondisi fisik dasar yang akan dibahas dalam penelitian ini meliputi topografi dan kemiringan lahan, jenis tanah, hidrologi, dan klimatologi.

### 4.2.1 Topografi

Topografi merupakan ketinggian suatu wilayah terhadap permukaan laut. Wilayah Mejayan terletak pada ketinggian antara kurang lebih 50 hingga 500 m di atas permukaan laut. Sebagian besar wilayah Mejayan berada pada ketinggian 50 hingga 100 m dpl. Sedangkan sebagian kecil wilayah yaitu pada bagian selatan (Desa Blabakan, Wonorejo, dan Kebonagung) terletak pada ketinggian hingga 500 m dpl. Secara fisiografi, wilayah Mejayan merupakan wilayah dataran rendah yang dapat dikembangkan untuk kegiatan budidaya dan pengembangan perkotaan tanap kendala berarti. Untuk lebih jelasnya mengenai keadaan topografi Mejayan dapat dilihat pada gambar di bawah ini.



Gambar 4. 1 Peta Topografi Wilayah Mejayan



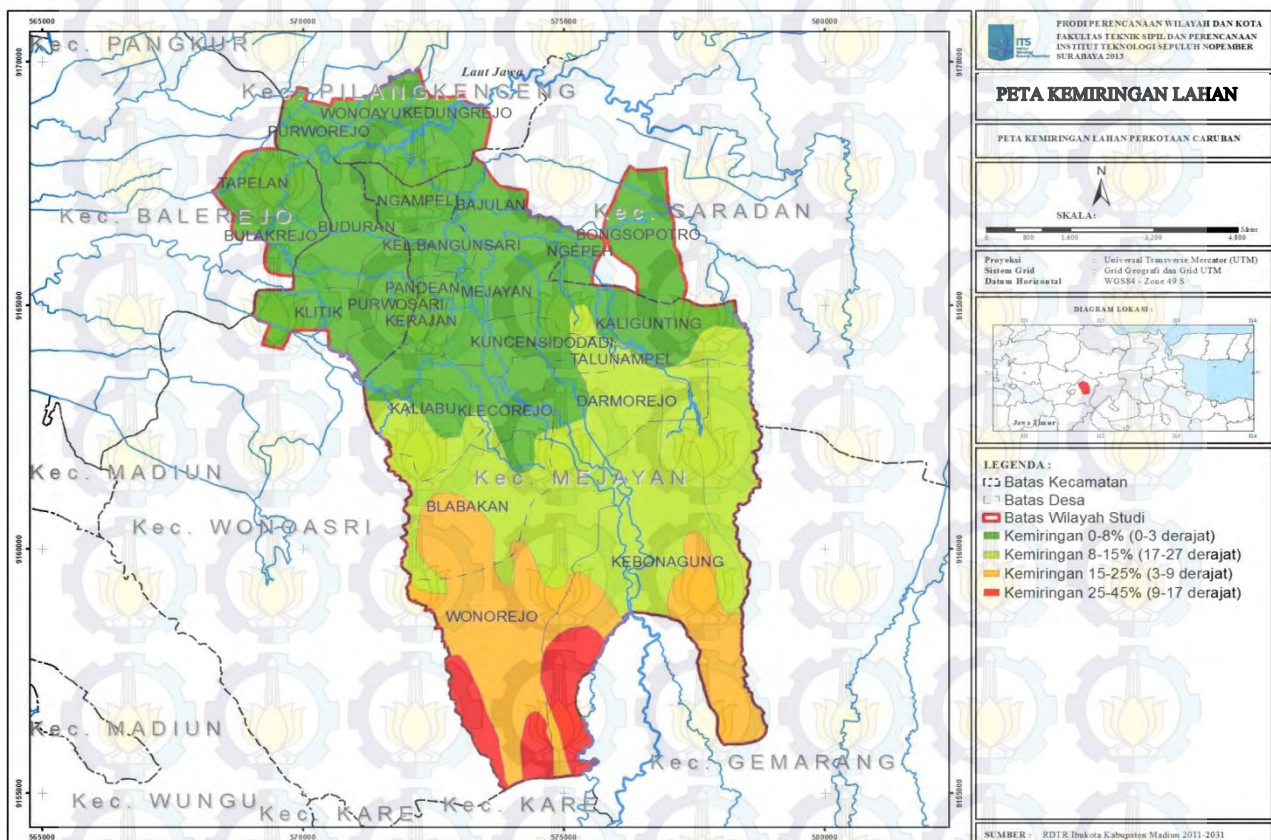
#### 4.2.2 Kemiringan Lahan

Adapun rata-rata kemiringan lahan yang ada di Mejayan yaitu relatif datar, yakni berkisar antara 0-8%. Dengan tingkat kelerengan yang ada tersebut, maka lahan di Mejayan sesuai untuk dikembangkan menjadi lahan peruntukan pertanian dengan tanaman pangan dan tanaman tahunan. Untuk lebih jelasnya mengenai kemiringan lahan di Mejayan dapat dilihat pada tabel dan gambar berikut.

**Tabel 4. 2 Kemiringan Lahan di Mejayan**

No	Kemiringan	
	Kemiringan	Morfologi
1.	0-8%	Lahan datar agak landai
2.	8-15%	Lahan landai bergelombang atau perbukitan berelief halus
3.	15-25%	Lahan bergelombang/ berbukit
4.	25-45%	Lahan berbukit/ bergunung

Sumber : RDTR Ibukota Kabupaten Madiun 2011-2031



**Gambar 4. 2 Peta Kemiringan Lahan Wilayah Mejayan**



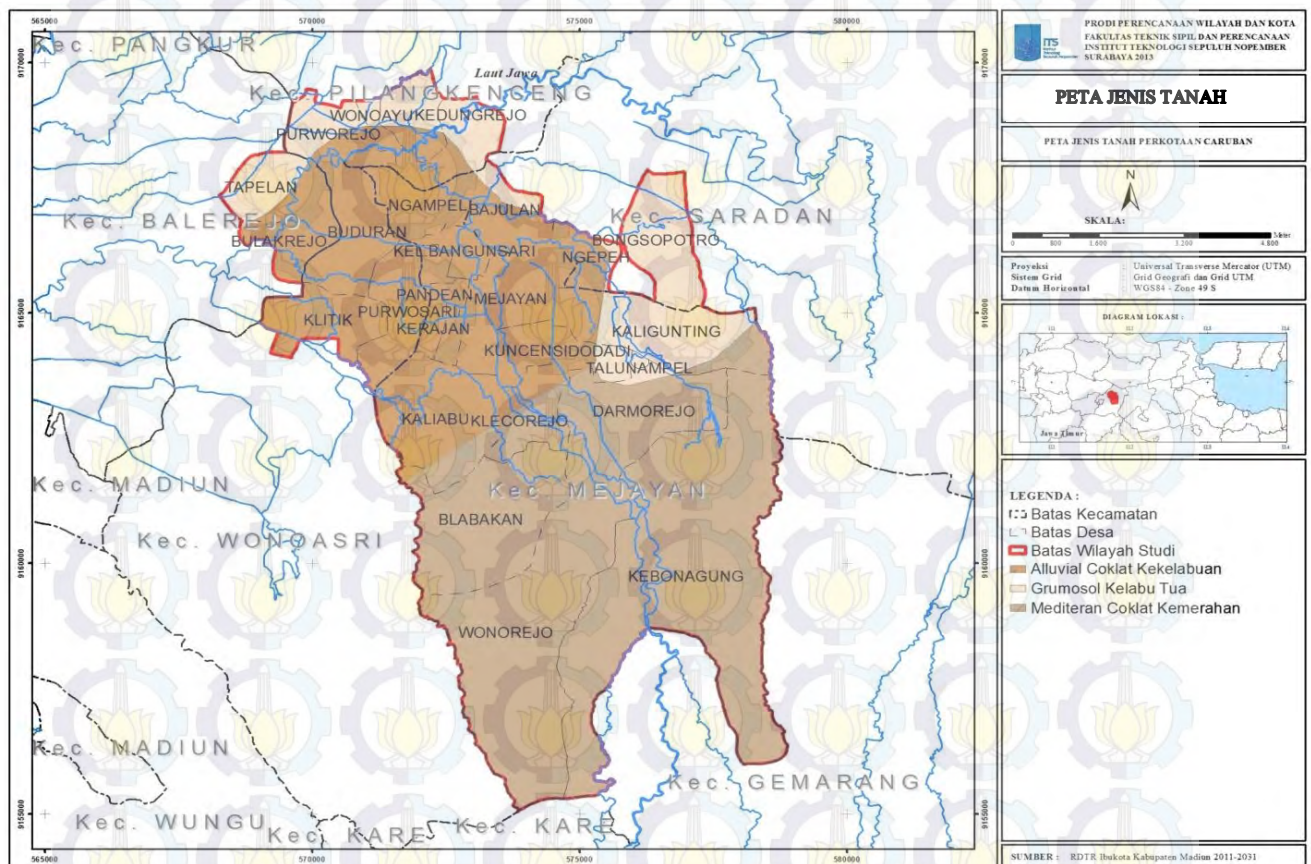
#### 4.2.3 Jenis Tanah

Jenis tanah merupakan salah faktor yang menentukan kesesuaian penggunaan lahan terhadap kegiatan tertentu. Sebagian besar jenis tanah di wilayah Mejayan adalah alluvium, grumosol dan mediteran. Jenis tanah ini memiliki potensi yang baik untuk pengembangan pertanian dan juga mudah untuk dikelola dalam kaitannya dengan pengembangan fisik kawasan. Untuk lebih jelasnya mengenai jenis tanah di Perkotaan Mejayan dapat dilihat pada tabel dan gambar di bawah ini.

**Tabel 4. 3 Jenis Tanah di Wilayah Mejayan**

No	Jenis Tanah	Kesesuaian Penggunaan Lahan
1	Alluvial Coklat Kekelabuan	Padi sawah, palawija dan perikanan
2	Grumosol Kelabu Tua	Padi sawah, jagung, kedele, tebu, kapas, tembakau, hutan jati
3	Mediteran Coklat Kemerahan	Pertanian tadah hujan dan perkebunan

Sumber : RDTR Ibukota Kabupaten Madiun 2011-2031



**Gambar 4. 3 Peta Jenis Tanah Wilayah Mejayan**



#### 4.2.4 Kerentanan Tanah

Zona kerentanan tanah pada dasarnya menggambarkan daerah-daerah yang dapat terkena gerakan tanah dan daerah-daerah yang relatif mantap. Kejadian gerakan tanah dapat menimbulkan bencana berupa kerusakan dan kehancuran. Wilayah Mejayan termasuk dalam wilayah yang tidak rawan terhadap bencana, hal ini dapat dilihat bahwa mayoritas wilayah ini merupakan dataran rendah. Potensi gerakan tanah di Mejayan dikelompokkan menjadi 3 zona gerakan tanah, yaitu:

##### 1. Gerakan Tanah Sangat Rendah

- Pada daerah ini sangat jarang atau hampir tidak pernah terjadi gerakan tanah, baik gerakan tanah baru maupun gerakan tanah lama, terkecuali pada daerah sekitar tebing sungai.
- Merupakan daerah datar sampai landai dengan kemiringan lereng lebih kecil dari 15% dan lereng tidak dibentuk oleh endapan gerakan tanah, bahan timbunan atau lempung bersifat plastis atau mengembang.
- Lereng pada umumnya dibentuk oleh tanah lapukan batuan tufa rabano dan endapan alluvial.

##### 2. Gerakan Tanah Rendah

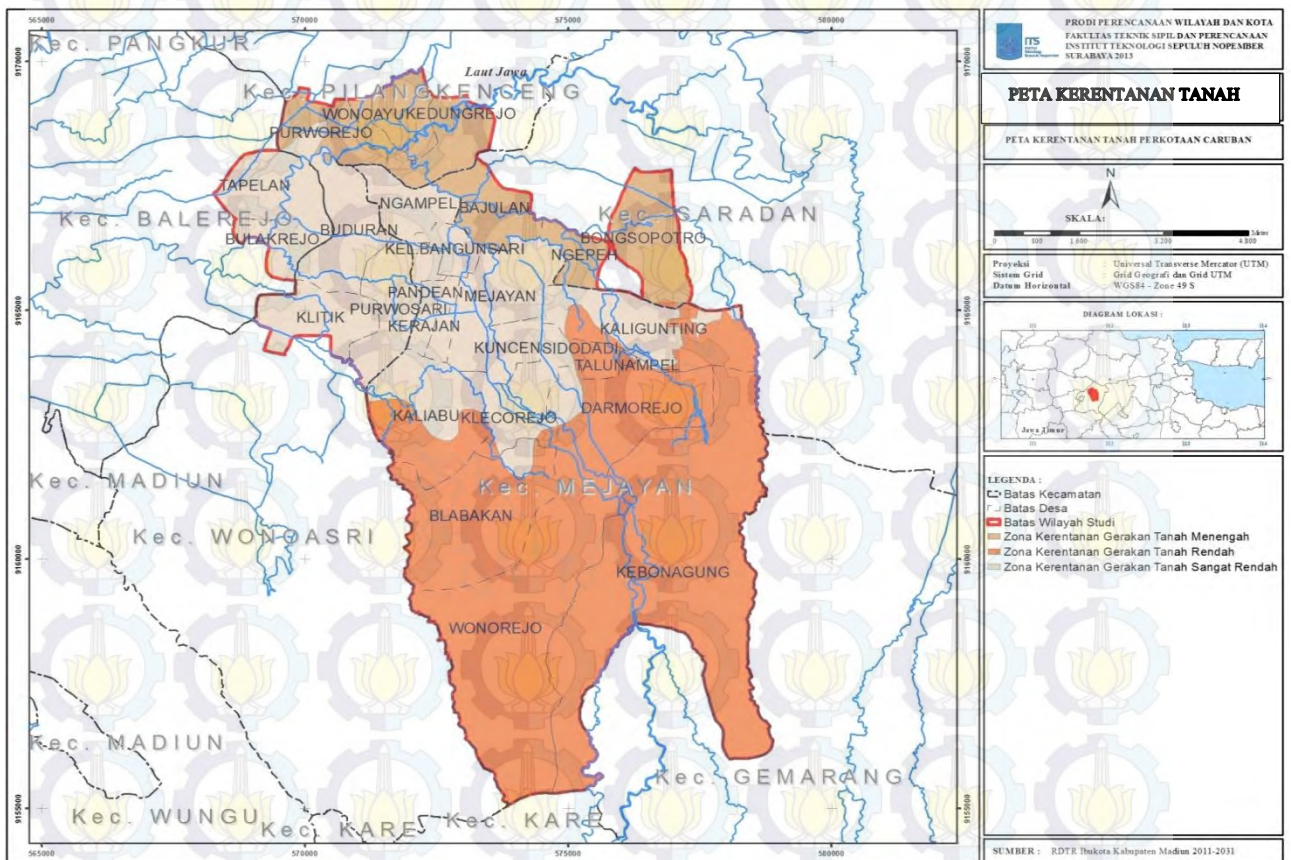
- Umumnya zona ini jarang terjadi gerakan tanah apabila lereng tidak mengalami gangguan dan jika terdapat gerakan tanah lama umumnya lereng telah mantap kembali. Gerakan tanah berdimensi kecil masih dapat terjadi, terutama pada tebing lembah sungai.
- Kisaran kemiringan lereng mulai dari landai sampai terjal tergantung pada kondisi sifat dan keteknikan tanah dan batuan pembentuk lereng.

##### 3. Gerakan Tanah Menengah

- Pada zona ini dapat terjadi gerakan tanah berdimensi kecil dan besar terutama pada daerah yang berbatasan dengan lembah sungai, peralihan litologi atau tebing jalan.
- Kemiringan lereng pada zona ini mulai dari landai sampai sangat terjal tergantung pada kondisi, sifat fisik dan keteknikan batuan, dan tanah lapukan pembentuk lereng.



Lebih jelasnya mengenai kerentanan tanah dapat dilihat pada gambar 4.4.



**Gambar 4. 4 Peta Kerentanan Tanah Wilayah Mejiyan**

### 4.3 Penggunaan Lahan

Penggunaan lahan di Mejiyan didominasi oleh pemanfaatan lahan sawah yakni seluas 3.510,99 Ha. Untuk saat ini dominasi pemanfaatan lahan di Perkotaan Mejiyan pada sepanjang koridor jalan lebih dimanfaatkan untuk peruntukan bangunan perdagangan dan jasa, perumahan serta gudang/industri yang tumbuh secara alami. Mengingat dalam perkembangannya, wilayah Mejiyan berdasarkan arahan RTRW Kabupaten Madiun 2009-2029 dijadikan sebagai kawasan perkotaan yang mendukung fungsinya sebagai Ibukota Kabupaten Madiun.

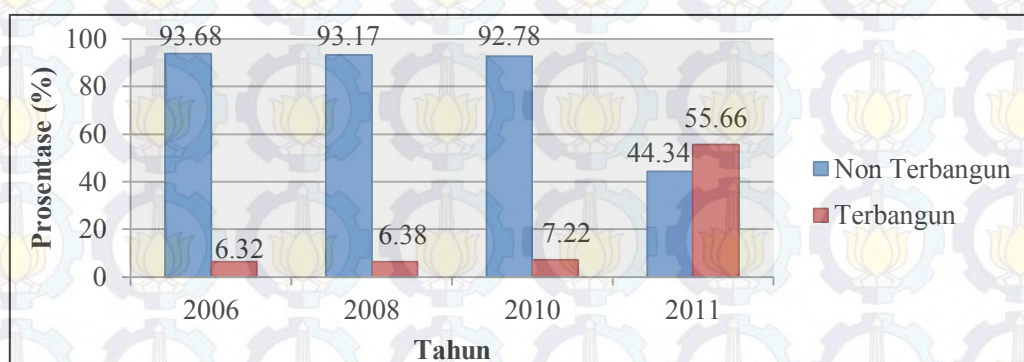
Dalam perkembangannya, penggunaan lahan di Mejiyan terus mengalami perubahan. Berdasarkan data penggunaan lahan pada tahun 2006, 2008, 2010, dan 2011, penggunaan lahan pada kawasan non terbangun mengalami perubahan rata-rata sebesar -34,15%, sedangkan pada kawasan terbangun mengalami peningkatan rata-rata sebesar 15,21%. Lebih jelasnya mengenai penggunaan Lahan di Perkotaan Mejiyan dapat dilihat pada tabel 4.4 dan gambar 4.5.



**Tabel 4. 4 Penggunaan Lahan di Mejayan Tahun 2006 – 2011**

Jenis Penggunaan Lahan	2006		2008		2010		2011		Rata-rata Prosentase Perubahan (%)
	Luas Area (Ha)	Prosentase Luas (%)	Luas Area (Ha)	Prosentase Luas (%)	Luas Area (Ha)	Prosentase Luas (%)	Luas Area (Ha)	Prosentase Luas (%)	
Non Terbangun	7340.18	93.68	7300,1	93.17	7270,18	92.78	3474,65	44.34	-34.15
Terbangun	495.45	6.32	535.53	6.83	565.45	7.22	4360.98	55.66	15.21

Sumber : Kecamatan dalam Angka 2007, 2009, 2011, dan 2012



**Gambar 4. 5 Grafik Persentase Penggunaan Lahan Mejayan Tahun 2006-2011**

Sumber: Kecamatan dalam Angka 2007, 2009, 2011, dan 2012

#### 4.4 Kondisi Kependudukan

Penduduk merupakan salah satu faktor yang menentukan tingkat perkembangan di suatu wilayah. Semakin tinggi pertumbuhan jumlah penduduknya, semakin tinggi pula permintaan kebutuhan sumberdaya yang ada, sehingga dapat dikatakan bahwa wilayah tersebut mengalami perkembangan yang pesat.

Jumlah penduduk di Mejayan pada tahun 2011 mencapai 82.496 jiwa dengan rata-rata kepadatan penduduk 1052,83 jiwa/ km<sup>2</sup>. Untuk jumlah penduduk terbanyak berada di Kecamatan Mejayan yang terdiri atas 14 (empat belas) kelurahan/desa yaitu sebanyak 49.985 jiwa atau sebesar 63% dari jumlah penduduk yang ada di wilayah Mejayan. Untuk lebih jelasnya mengenai kondisi kependudukan Mejayan dapat dilihat pada Tabel 4.5

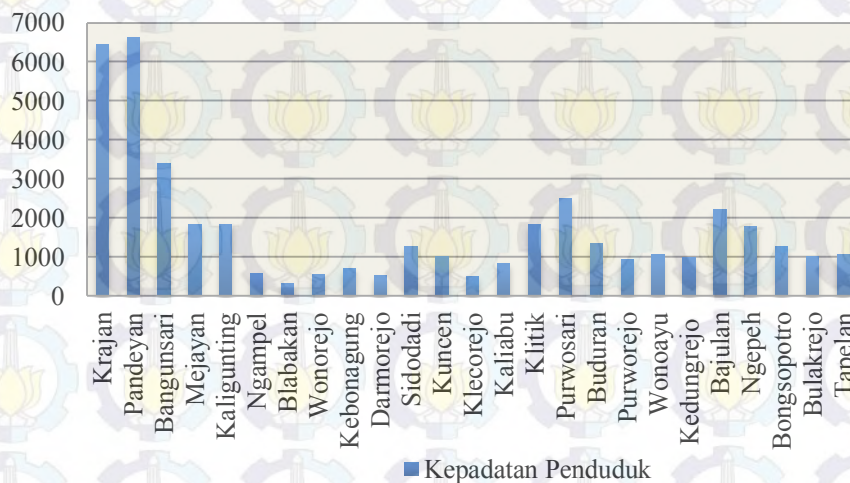
**Tabel 4. 5 Jumlah Penduduk di Mejayan Tahun 2011**

Kelurahan/desa	Luas (km <sup>2</sup> )	Penduduk Laki-Laki (jiwa)	Penduduk Perempuan (jiwa)	Jumlah Penduduk (jiwa)	Kepadatan Penduduk (jiwa/ km <sup>2</sup> )
<b>KECAMATAN MEJAYAN</b>					
Kelurahan Krajan	0,72	2317	2310	4627	6436
Kelurahan Pandeyan	0,47	1560	1556	3116	6619
Kelurahan Bangunsari	1,32	2250	2244	4494	3393



Kelurahan/desa	Luas (km <sup>2</sup> )	Penduduk Laki-Laki (jiwa)	Penduduk Perempuan (jiwa)	Jumlah Penduduk (jiwa)	Kepadatan Penduduk (jiwa/ km <sup>2</sup> )
Desa Mejayan	2,75	2512	2505	5017	1827
Desa Kaligunting	5,87	1809	1803	3612	1829
Desa Ngampel	1,97	1699	1695	3394	578
Desa Blabakan	5,85	919	916	1835	314
Desa Wonorejo	6,97	1911	1905	3816	548
Desa Kebonagung	6,23	2194	2188	4382	704
Desa Darmorejo	7,95	2049	2043	4092	514
Desa Sidodadi	2,37	1513	1508	3021	1274
Desa Kuncen	0,43	219	218	437	1012
Desa Klecorejo	6,2	1529	1524	3053	492
Desa Kaliabu	6,11	2548	2541	5089	833
<b>KECAMATAN WONOASRI</b>					
Desa Klitik	2,05	1792	1952	3744	1826
Desa Purwosari	1,95	2365	2519	4884	2509
Desa Buduran	2,31	1599	1485	3084	1335
<b>KECAMATAN PILANGKENCENG</b>					
Desa Purworejo	2,78	1297	1316	2613	940
Desa Wonoayu	,15	784	796	1580	1053
Desa Kedungrejo	3,55	1745	1774	3519	991
<b>KECAMATAN SARADAN</b>					
Desa Bajulan	1,73	1923	1900	3823	2210
Desa Ngepeh	1,55	1390	1374	2764	1783
Desa Bongsopetro	2,38	1515	1497	3012	1266
<b>KECAMATAN BALEREJO</b>					
Desa Bulakrejo	1,73	877	893	1770	1023
Desa Tapelan	1,61	851	867	1718	1068
<b>Jumlah</b>	<b>78,36</b>	<b>41167</b>	<b>41329</b>	<b>82496</b>	<b>1052,83</b>

Sumber: Kabupaten Madiun dalam Angka 2012

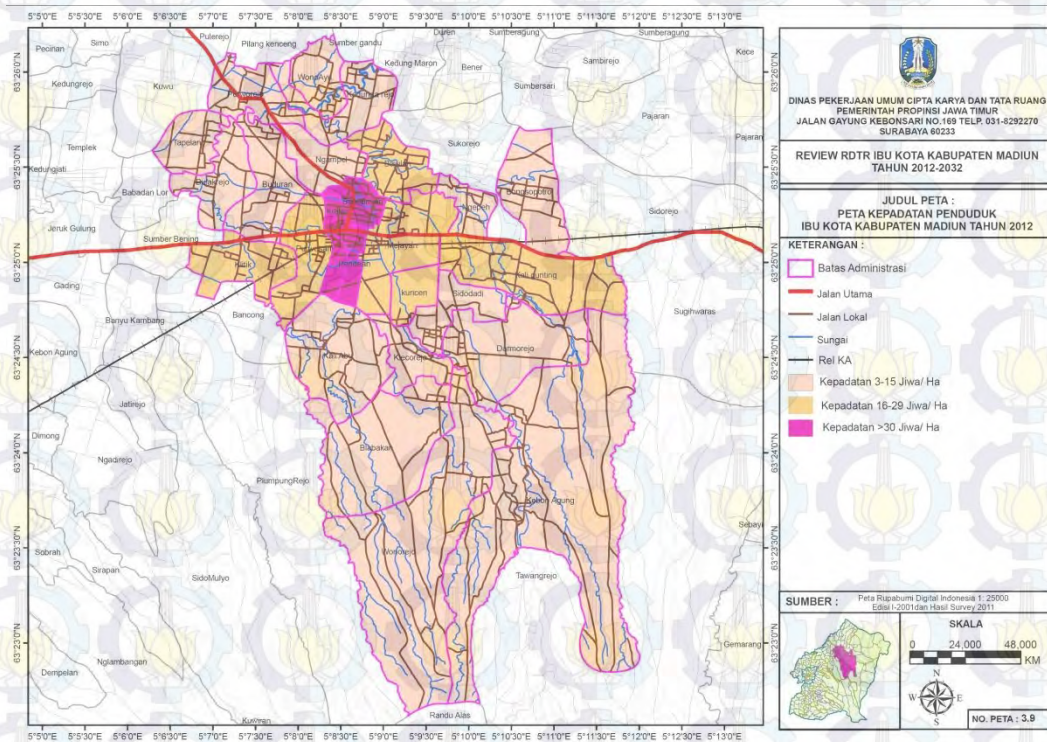


**Gambar 4. 6 Kepadatan Penduduk Mejayan Tahun 2011**

Sumber: Kabupaten Madiun dalam Angka 2012, diolah



Apabila dilihat pada gambar di atas, terlihat bahwa kepadatan penduduk tertinggi berada di Kelurahan Pandeyan, yakni 6,803 jiwa/ km<sup>2</sup>. Mayoritas kepadatan penduduk tertinggi terletak di Kecamatan Mejayan yang memiliki fungsi kegiatan paling tinggi dibanding kecamatan lainnya.



**Gambar 4. 7 Peta Kepadatan Penduduk Mejayan**

Pada gambar 4.7 mengenai peta kepadatan penduduk, terlihat bahwa wilayah dengan kepadatan tertinggi di Mejayan berada pada wilayah yang terletak di sekitar jalur arteri, khususnya Desa Krajan, Pandean, dan Bangunsari. Keberadaan penduduk yang tinggi di wilayah ini tentunya akan menimbulkan permintaan terkait penyediaan hunian yang tinggi. Selain itu kepadatan penduduk yang tinggi akan berbanding lurus dengan kepadatan permukiman.

#### 4.5 Kondisi Permukiman

Kawasan permukiman di wilayah Mejayan tersebar pada seluruh wilayah dengan pusat persebaran pada kawasan pusat kota. Selain itu, penyebarannya juga mengikuti pola jaringan jalan dan ketersediaan infrastruktur pendukung. Sebagian permukiman yang ada berupa permukiman formal dan informal atau tumbuh dengan alami. Kawasan permukiman formal (perumahan) terdapat di Desa Kaligunting.



Dari aspek jenis kegiatan permukimannya, kawasan permukiman perkotaan merupakan kawasan yang tersebar pada pusat Mejayan, sepanjang jalan-jalan utama, dan pada pusat-pusat desa. Sedangkan kawasan permukiman pedesaan merupakan kawasan yang penyebarannya pada pinggiran kawasan perkotaan seperti pada Desa Bulakrejo, sebagian Desa Kaligunting dan kawasan-kawasan lainnya yang mengelilingi pusat perkotaan.



**Gambar 4. 8 Lingkungan Permukiman di Perkotaan Mejayan**  
Sumber : Survey Lapangan, 2014

Pada umumnya, permukiman yang ada tersebut dibedakan menjadi perumahan perkotaan dan pedesaan. Untuk perumahan perkotaan pada umumnya mengelompok pada suatu kawasan karena adanya faktor daya tarik seperti fasilitas umum atau perdagangan dan jasa. Namun ada beberapa perumahan perkotaan yang berkembang sesuai dengan jaringan jalan yang ada. Untuk melihat kondisi perumahan di Kawasan Mejayan dapat dilihat pada tabel 4.6.

**Tabel 4. 6 Jumlah Rumah Tidak Layak Huni di Wilayah Mejayan**

No	Nama Kelurahan/Desa	Luas Wilayah (Ha)	Rumah Tidak Layak Huni (unit)	Jumlah Seluruh Rumah (unit)	Capaian Kinerja (%)
<b>KECAMATAN MEJAYAN</b>					
1	Kelurahan Krajan	71.89	-	666	0.00
2	Kelurahan Pandeyan	47.08	-	543	0.00
3	Kelurahan Bangunsari	132.46	-	1065	0.00
4	Desa Mejayan	274.66	-	174	0.00
5	Desa Ngampel	197.45	-	420	0.00
6	Desa Kaligunting	587.3	20	845	2.37
7	Desa Blabakan	585.15	5	349	1.43
8	Desa Wonorejo	696.88	5	947	0.53
9	Desa Kebonagung	622.51	4	929	0.43
10	Desa Darmorejo	795.44	-	1090	0.00
11	Desa Sidodadi	237.04	8	87	9.20
12	Desa Kuncen	43.18	4	135	2.96



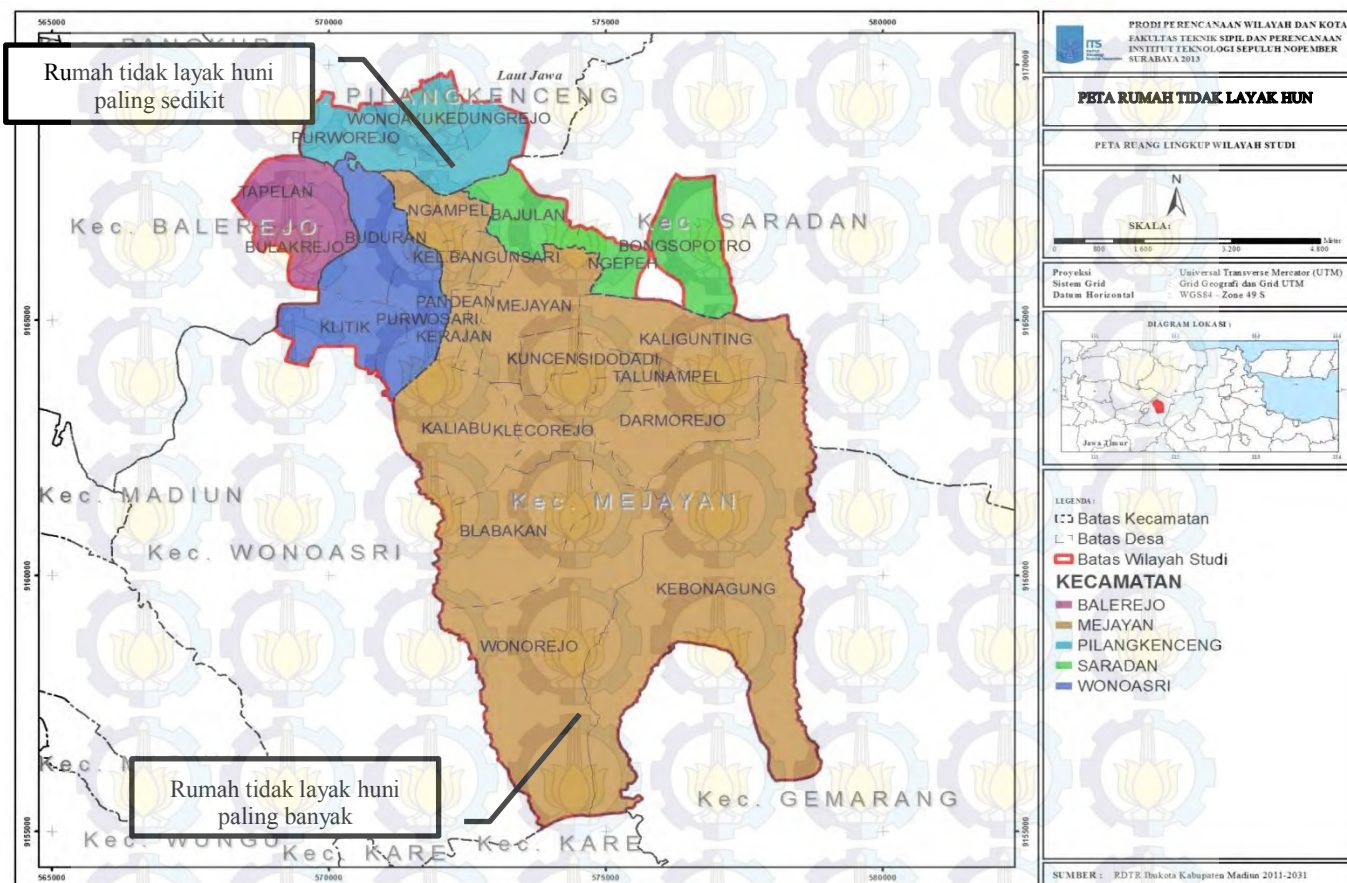
No	Nama Kelurahan/Desa	Luas Wilayah (Ha)	Rumah Tidak Layak Huni (unit)	Jumlah Seluruh Rumah (unit)	Capaian Kinerja (%)
13	Desa Klecorejo	620.3	10	733	1.36
14	Desa Kaliabu	610.66	8	1297	0.62
<b>KECAMATAN WONOASRI</b>					
15	Desa Klitik	205	8	890	0.90
16	Desa Purwosari	194.63	7	1058	0.66
17	Desa Buduran	231	4	801	0.50
<b>KECAMATAN PILANGKENCENG</b>					
18	Desa Purworejo	278	9	749	1.20
19	Desa Wonoayu	150	3	362	0.83
20	Desa Kedungrejo	355	0	978	0.00
<b>KECAMATAN SARADAN</b>					
21	Desa Bajulan	173	1	678	0.15
22	Desa Ngepeh	155	4	379	1.06
23	Desa Bongsopotro	238	15	559	2.68
<b>KECAMATAN BALEREJO</b>					
24	Desa Bulakrejo	173.07	0	450	0.00
25	Desa Tapelan	160.93	47	412	11.41
<b>TOTAL</b>		<b>7835.63</b>	<b>162</b>	<b>16596</b>	<b>0.98</b>

Sumber : Dinas PU Bina Marga dan Cipta Karya Kabupaten Madiun

Berdasarkan tabel di atas, terlihat pada jumlah rumah tidak layak huni di wilayah Mejayan sebesar 162 unit rumah dari 16.596 total unit rumah yang ada atau sebesar 0,98%. Hal ini membuktikan bahwa wilayah Mejayan sebagai ibukota Kabupaten Madiun memiliki kondisi rumah yang masih layak untuk dihuni dan ke depannya untuk mawadahi kebutuhan hunian rumah penduduk Mejayan, kawasan perumahan ini dapat dikembangkan menjadi lebih baik lagi. Batasan rumah tidak layak huni di wilayah Mejayan menurut Dinas PU dan Cipta Karya Kabupaten Madiun adalah rumah yang belum memiliki sistem sanitasi yang baik serta belum memiliki dinding permanen. Untuk mengetahui persebaran rumah tidak layak huni di Mejayan dapat dilihat pada gambar 4.9.

Sedangkan keberadaan rumah layak huni di wilayah Mejayan cukup banyak. Rumah layak huni disini adalah rumah yang sudah memiliki sistem sanitasi serta sudah memiliki dinding rumah secara permanen. Untuk mengetahui jumlah rumah layak huni di wilayah Mejayan dapat dilihat pada tabel 4.7.





**Gambar 4. 9 Peta Persebaran Rumah Tidak Layak Huni di Mejiyan**

**Tabel 4. 7 Jumlah Rumah Layak Huni di Wilayah Mejiyan**

No	Nama Kelurahan/Desa	Luas Wilayah (Ha)	Rumah Layak Huni (unit)	Jumlah Seluruh Rumah (unit)	Capaian Kinerja (%)
<b>KECAMATAN MEJAYAN</b>					
1	Kelurahan Krajan	71.89	666	666	100.00
2	Kelurahan Pandeyan	47.08	540	543	99.45
3	Kelurahan Bangunsari	132.46	1065	1065	100.00
4	Desa Mejiyan	274.66	161	174	92.53
5	Desa Ngampel	197.45	399	420	95.00
6	Desa Kaligunting	587.3	781	845	92.43
7	Desa Blabakan	585.15	328	349	93.98
8	Desa Wonorejo	696.88	906	947	95.67
9	Desa Kebonagung	622.51	891	929	95.91
10	Desa Darmorejo	795.44	1088	1090	0.00
11	Desa Sidodadi	237.04	42	87	48.28
12	Desa Kuncen	43.18	123	135	91.11
13	Desa Klecorejo	620.3	614	733	83.77
14	Desa Kaliabu	610.66	1246	1297	96.07
<b>KECAMATAN WONOASRI</b>					
15	Desa Klitik	205	875	890	98.31
16	Desa Purwosari	194.63	1013	1058	95.75
17	Desa Buduran	231	790	801	98.63
<b>KECAMATAN PILANGKENCENG</b>					



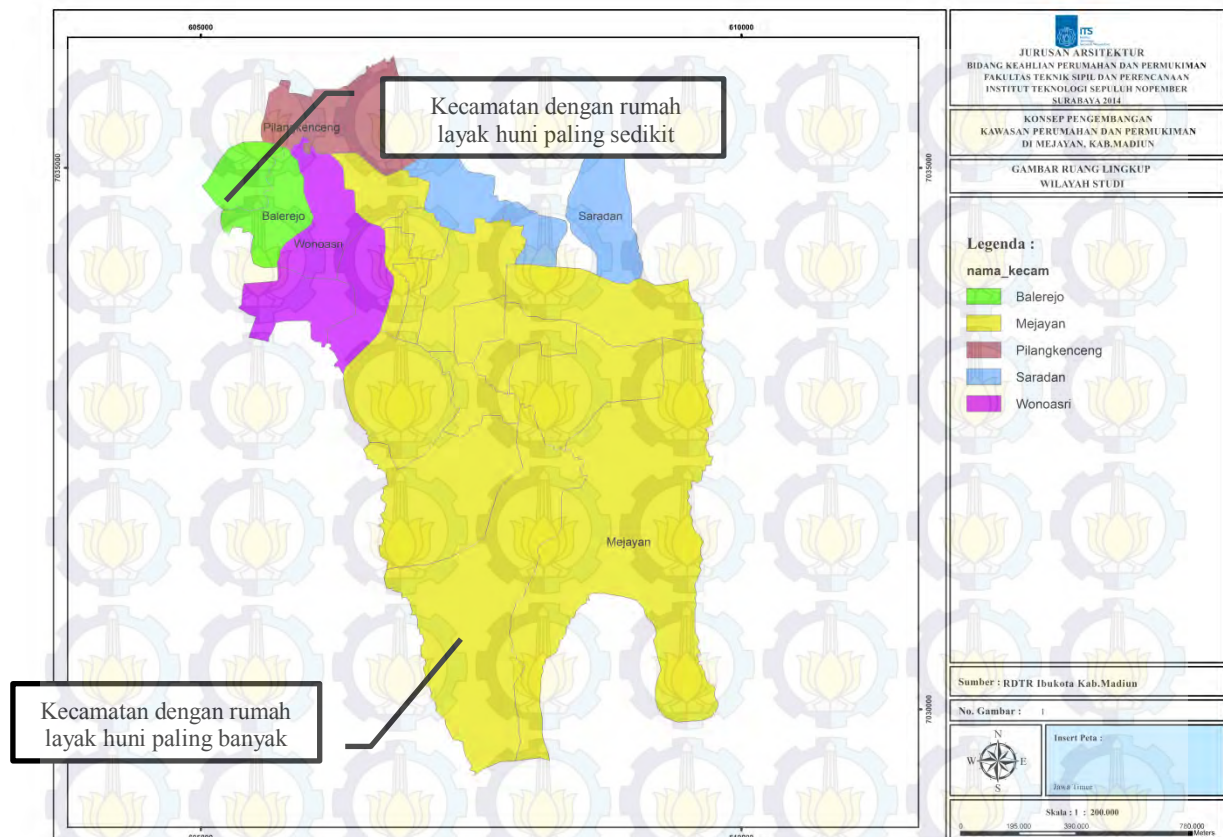
No	Nama Kelurahan/Desa	Luas Wilayah (Ha)	Rumah Layak Huni (unit)	Jumlah Seluruh Rumah (unit)	Capaian Kinerja (%)
18	Desa Purworejo	278	749	749	100.00
19	Desa Wonoayu	150	362	362	100.00
20	Desa Kedungrejo	355	978	978	100.00
<b>KECAMATAN SARADAN</b>					
21	Desa Bajulan	173	678	678	100.00
22	Desa Ngepeh	155	379	379	100.00
23	Desa Bongsopetro	238	553	559	98.93
<b>KECAMATAN BALEREJO</b>					
24	Desa Bulakrejo	173.07	367	450	81.56
25	Desa Tapelan	160.93	364	412	88.35
<b>TOTAL</b>		<b>7835.63</b>	15958	16596	96.16

Sumber : Dinas PU Bina Marga dan Cipta Karya Kabupaten Madiun

Menurut tabel 4.7, rumah layak huni yang ada di Mejayan sebesar 15.958 unit rumah atau sebesar 96,16% dari total jumlah rumah yang ada. Persentase tersebut merepresentasikan kondisi rumah yang ada di wilayah Mejayan dalam kondisi baik dan layak huni. Hal ini tentunya mendorong pemerintah untuk terus meningkatkan kondisi lingkungan perumahan di Mejayan.

Secara umum kondisi perumahan di wilayah Mejayan belum seluruhnya memenuhi kriteria rumah sehat. Salah satunya dengan melihat ketersediaan fasilitas tempat buang air besar dan ketersediaan air bersih. Di wilayah Mejayan masih ada penduduk yang memanfaatkan air sungai sebagai sumber air minum. Hal penting lainnya adalah jarak sumber air minum ke penampungan kotoran/tinja. Jarak yang terlalu dekat akan memungkinkan sumber air minum tercemar ke kotoran tersebut. Untuk mengetahui mengenai jumlah tangga di Mejayan yang menggunakan air bersih dapat dilihat pada tabel 4.8.





**Gambar 4. 10 Peta Persebaran Rumah Layak Huni di Mejiyan**

**Tabel 4. 8 Banyaknya Rumah Tangga Pengguna Air Bersih di Wilayah Mejiyan**

Kecamatan	Jumlah Rumah Tangga Pengguna Air Bersih	Jumlah Rumah Tangga
Mejiyan	-	12541
Wonoasri	-	2928
Pilangkenceng	150	2085
Saradan	-	1934
Balerejo	-	910

Sumber : Dinas PU Bina Marga dan Cipta Karya Kabupaten Madiun

Terlihat pada tabel 4.8 rumah tangga yang menggunakan air bersih hanya di terdapat di Kecamatan Pilangkenceng dengan jumlah 150 rumah tangga. Hal ini membuktikan bahwa penduduk yang ada di wilayah Mejiyan masih banyak yang memanfaatkan air sungai untuk mencukupi kebutuhan sehari-hari mereka. Sedangkan untuk capaian kinerja dari rumah tangga yang menggunakan air bersih secara keseluruhan di wilayah Mejiyan hanya sebesar 0,74% dari total rumah tangga yang ada (Data Dinas PU Bina Marga dan Cipta Karya Kabupaten Madiun).

Kriteria rumah sehat, selain dilihat dari banyaknya rumah tangga yang menggunakan air bersih juga dilihat dari banyaknya rumah tangga yang bersanitasi. Untuk itu, suatu perencanaan kawasan perumahan dan permukiman



harus mempertimbangan kriteria tersebut. Untuk mengetahui jumlah rumah tangga bersanitasi di wilayah Mejayan disajikan pada tabel 4.9.

**Tabel 4. 9 Banyaknya Rumah Tangga Bersanitasi di Wilayah Mejayan**

No	Nama Kelurahan/Desa	Luas Wilayah (Ha)	Jumlah Rumah Tangga Bersanitasi	Jumlah Seluruh Rumah Tangga	Capaian Kinerja
<b>KECAMATAN MEJAYAN</b>					
1	Kelurahan Krajan	71.89	-	937	0.00
2	Kelurahan Pandeyan	47.08	-	284	0.00
3	Kelurahan Bangunsari	132.46	-	1335	0.00
4	Desa Mejayan	274.66	-	445	0.00
5	Desa Ngampel	197.45	-	691	0.00
6	Desa Kaligunting	587.3	-	1116	0.00
7	Desa Blabakan	585.15	-	620	0.00
8	Desa Wonorejo	696.88	-	1218	0.00
9	Desa Kebonagung	622.51	-	1200	0.00
10	Desa Darmorejo	795.44	-	1360	0.00
11	Desa Sidodadi	237.04	100	358	27.93
12	Desa Kuncen	43.18	-	406	0.00
13	Desa Klecorejo	620.3	-	1004	0.00
14	Desa Kaliabu	610.66	100	1567	6.38
<b>KECAMATAN WONOASRI</b>					
15	Desa Klitik	205	-	936	0.00
16	Desa Purwosari	194.63	-	1221	0.00
17	Desa Buduran	231	-	771	0.00
<b>KECAMATAN PILANGKENCENG</b>					
18	Desa Purworejo	278	-	745	0.00
19	Desa Wonoayu	150	100	362	27.62
20	Desa Kedungrejo	355	-	978	0.00
<b>KECAMATAN SARADAN</b>					
21	Desa Bajulan	173	-	784	0.00
22	Desa Ngepeh	155	-	485	0.00
23	Desa Bongsopotro	238	-	665	0.00
<b>KECAMATAN BALEREJO</b>					
24	Desa Bulakrejo	173.07	-	474	0.00
25	Desa Tapelan	160.93	-	436	0.00
<b>TOTAL</b>		<b>7835.63</b>	<b>300</b>	<b>20398</b>	<b>1.47</b>

Sumber : Dinas PU Bina Marga dan Cipta Karya Kabupaten Madiun

Berdasarkan tabel di atas, banyaknya rumah tangga bersanitasi di wilayah Mejayan hanya sebesar 300 rumah tangga atau sebesar 1,47% dari seluruh rumah tangga yang ada. Angka ini menunjukkan jumlah yang relatif kecil. Walaupun di wilayah Mejayan memiliki jumlah layak huni yang cukup besar, namun keberadaan rumah tersebut belum mayoritas belum masuk ke dalam rumah kategori sehat jika dilihat dari rumah tangga pengguna air bersih dan rumah tangga bersanitasi.



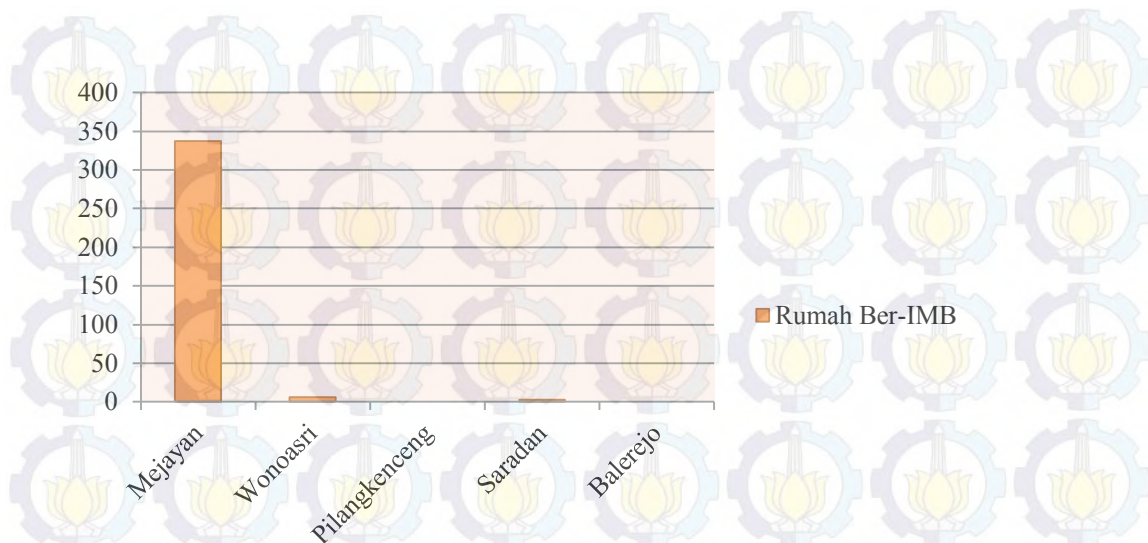
Jika dilihat dari masalah perijinan, jumlah rumah yang memiliki ijin mendirikan bangunan (IMB) di wilayah Mejayan sebesar 346 unit rumah dari 16.596 unit rumah yang ada dengan capaian kinerja sebesar 2,08%. Angka tersebut tergolong sangat kecil. Hal ini menunjukkan bahwa keberadaan rumah di wilayah Mejayan mayoritas belum memiliki IMB karena hanya beberapa rumah yang sudah memiliki IMB. Untuk lebih jelasnya disajikan pada tabel 4.10 di bawah ini.

**Tabel 4. 10 Rasio Rumah Ber-IMB di Wilayah Mejayan**

No	Nama Kelurahan/Desa	Luas Wilayah (Ha)	Jumlah Rumah Ber-IMB Sampai Akhir Tahun 2013	Jumlah Rumah sampai dengan Akhir Tahun 2013
<b>KECAMATAN MEJAYAN</b>				
1	Kelurahan Krajan	71.89	11	666
2	Kelurahan Pandeyan	47.08	59	543
3	Kelurahan Bangunsari	132.46	27	1065
4	Desa Mejayan	274.66	104	174
5	Desa Ngampel	197.45	4	420
6	Desa Kaligunting	587.3	128	845
7	Desa Blabakan	585.15	-	349
8	Desa Wonorejo	696.88	-	947
9	Desa Kebonagung	622.51	-	929
10	Desa Darmorejo	795.44	2	1090
11	Desa Sidodadi	237.04	-	87
12	Desa Kuncen	43.18	-	135
13	Desa Klecorejo	620.3	2	733
14	Desa Kaliabu	610.66	-	1297
<b>KECAMATAN WONOASRI</b>				
15	Desa Klitik	205	2	890
16	Desa Purwosari	194.63	2	1058
17	Desa Buduran	231	2	801
<b>KECAMATAN PILANGKENCENG</b>				
18	Desa Purworejo	278	-	749
19	Desa Wonoayu	150	-	362
20	Desa Kedungrejo	355	-	978
<b>KECAMATAN SARADAN</b>				
21	Desa Bajulan	173	-	678
22	Desa Ngepeh	155	3	379
23	Desa Bongsopotro	238	-	559
<b>KECAMATAN BALEREJO</b>				
24	Desa Bulakrejo	173.07	-	450
25	Desa Tapelan	160.93	-	412
<b>TOTAL</b>		<b>7835.63</b>	<b>346</b>	<b>16596</b>

Sumber : Dinas PU Bina Marga dan Cipta Karya Kabupaten Madiun





**Gambar 4.11 Banyaknya Rumah Ber-IMB pada Masing-masing Kecamatan di Mejiyan**

Sumber : Dinas PU Bina Marga dan Cipta Karya Madiun

#### 4.6 Sarana dan Prasarana Pendukung Perumahan

Rumah sebagai kebutuhan dasar manusia tidak pernah terlepas dari sarana dan prasarana yang mendukungnya. Keberadaan aspek ini sangat penting untuk menciptakan suatu kenyamanan bagi penghuninya. Untuk lebih jelasnya mengenai kondisi sarana dan prasarana perumahan di wilayah Mejiyan akan diuraikan pada sub bab berikut.

##### 4.6.1 Sarana Pendidikan

Berdasarkan data eksisting, dapat diketahui bahwa jumlah sarana pendidikan terbanyak di wilayah Mejiyan adalah SD yaitu sebanyak 83 unit dan tersebar secara merata di seluruh wilayah Mejiyan. Sedangkan untuk sarana pendidikan TK, SMP, dan SMA hanya tersebar pada beberapa desa/kelurahan yang ada di Mejiyan. Untuk sarana pendidikan perguruan tinggi tidak ada di Mejiyan. Lebih jelasnya disajikan pada tabel 4.11.

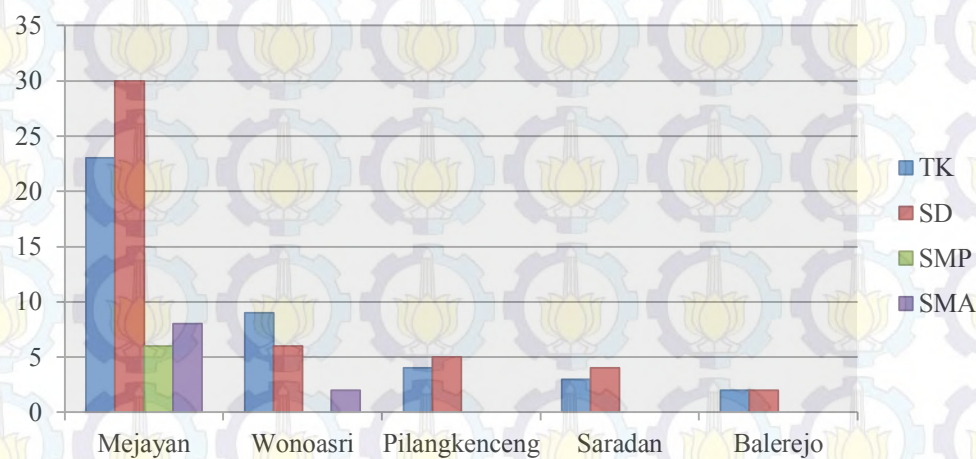
**Tabel 4.11 Banyaknya Sarana Pendidikan di Mejiyan**

No	Nama Kelurahan/Desa	TK		SD		SMP		SMA	
		Negeri	Swasta	Negeri	Swasta	Negeri	Swasta	Negeri	Swasta
KECAMATAN MEJAYAN									
1	Kelurahan Krajan	-	4	3	2	-	-	1	1
2	Kelurahan Pandeyan	1	-	1	-	1	-	-	1
3	Kelurahan Bangunsari	-	3	3	1	-	1	-	-
4	Desa Mejayan	1	1	2	-	1	1	1	4
5	Desa Ngampel	-	1	2	-	1	-	-	-
6	Desa Kaligunting	-	1	2	-	-	-	-	-
7	Desa Blabakan	-	1	1	-	1	-	-	-



No	Nama Kelurahan/Desa	TK		SD		SMP		SMA	
		Negeri	Swasta	Negeri	Swasta	Negeri	Swasta	Negeri	Swasta
8	Desa Wonorejo	-	2	2	-	-	-	-	-
9	Desa Kebonagung	-	2	3	-	-	-	-	-
10	Desa Darmorejo	-	2	2	-	-	-	-	-
11	Desa Sidodadi	-	1	2	-	-	-	-	-
12	Desa Kuncen	-	-	-	-	-	-	-	-
13	Desa Klecorejo	-	1	1	-	-	-	-	-
14	Desa Kaliabu	-	2	3	-	-	-	-	-
<b>KECAMATAN WONOASRI</b>									
15	Desa Klitik	-	2	1	-	-	-	-	-
16	Desa Purwosari	-	5	3	-	-	-	1	1
17	Desa Buduran	-	2	2	-	-	-	-	-
<b>KECAMATAN PILANGKENCENG</b>									
18	Desa Purworejo	-	1	2	-	-	-	-	-
19	Desa Wonoayu	-	1	1	-	-	-	-	-
20	Desa Kedungrejo	-	2	2	-	-	-	-	-
<b>KECAMATAN SARADAN</b>									
21	Desa Bajulan	-	1	1	-	-	-	-	-
22	Desa Ngepeh	-	1	1	-	-	-	-	-
23	Desa Bongsopetro	-	1	2	-	-	-	-	-
<b>KECAMATAN BALEREJO</b>									
24	Desa Bulakrejo	-	1	1	-	-	-	-	-
25	Desa Tapelan	-	1	1	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>4</b>	<b>69</b>	<b>77</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>14</b>

Sumber: Kabupaten Madiun dalam Angka 2012



**Gambar 4.12 Grafik Jumlah Sarana Pendidikan di Mejayan**

Sumber: Kabupaten Madiun dalam Angka 2012

Dari tabel 4.11 terlihat bahwa mayoritas keberadaan sarana pendidikan berada di Kecamatan Mejayan sedangkan pada kecamatan lain hanya beberapa sarana pendidikan yang tersedia. Hal ini menjadi perhatian bagi pemerintah Kabupaten Madiun dalam mengoptimalkan keberadaan sarana pendidikan serta



menambahkan sarana pendidikan agar tersebar di seluruh wilayah Mejayan, mengingat keberadaan sarana pendidikan sangat penting dalam mendukung pengembangan kawasan perumahan dan permukiman.

#### 4.6.2 Sarana Kesehatan

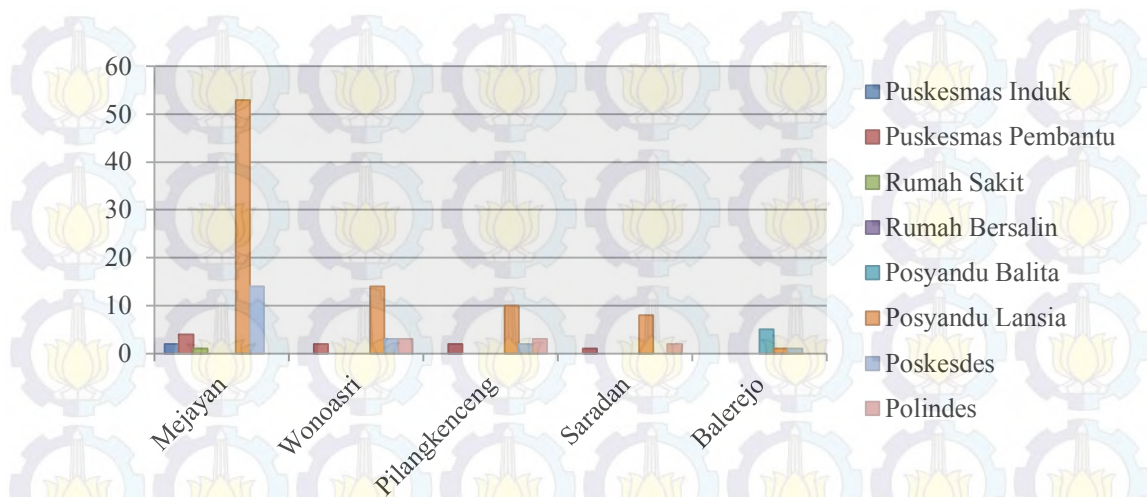
Penggunaan lahan untuk sarana kesehatan umumnya tersebar pada kawasan-kawasan permukiman dan di sepanjang jalan utama. Bentuknya adalah Puskesmas dan Puskesmas Pembantu. Sarana kesehatan dengan tingkat pelayanan tertinggi adalah Rumah Sakit Daerah yang terletak di Jl. A Yani. Lebih jelasnya mengenai banyaknya sarana kesehatan di Mejayan disajikan pada tabel di bawah ini.

**Tabel 4. 12 Banyaknya Sarana Kesehatan di Wilayah Mejayan**

Nama Kelurahan/Desa	Puskesmas Induk	Puskesmas Pembantu	Rumah Sakit	Posyandu Balita	Posyandu Lansia	Poskesdes	Polindes
<b>KECAMATAN MEJAYAN</b>							
Kelurahan Krajan	-	-	-	4	1	-	1
Kelurahan Pandeyan	-	-	-	3	1	-	1
Kelurahan Bangunsari	-	1	-	7	1	-	1
Desa Mejayan	1	-	-	3	1	-	1
Desa Ngampel	-	-	1	3	1	-	1
Desa Kaligunting	-	1	-	4	1	-	1
Desa Blabakan	-	-	-	3	1	-	1
Desa Wonorejo	-	1	-	4	1	-	1
Desa Kebonagung	-	-	-	5	1	-	1
Desa Darmorejo	-	-	-	5	1	-	1
Desa Sidodadi	-	1	-	4	1	-	1
Desa Kuncen	-	-	-	1	1	-	1
Desa Klecorejo	1	-	-	2	1	-	1
Desa Kaliabu	-	-	-	5	1	-	1
<b>KECAMATAN WONOASRI</b>							
Desa Klitik	-	1	-	5	1	1	-
Desa Purwosari	-	1	-	6	1	1	-
Desa Buduran	-	-	-	3	1	1	1
<b>KECAMATAN PILANGKENCENG</b>							
Desa Purworejo	-	1	-	3	1	1	-
Desa Wonoayu	-	-	-	2	1	1	1
Desa Kedungrejo	-	1	-	5	-	1	-
<b>KECAMATAN SARADAN</b>							
Desa Bajulan	-	1	-	4	-	-	-
Desa Ngepeh	-	-	-	2	-	1	-
Desa Bongspotro	-	-	-	2	-	1	-
<b>KECAMATAN BALEREJO</b>							
Desa Bulakrejo	-	-	-	3	1	1	-
Desa Tapelan	-	-	-	2	1	1	-
<b>JUMLAH</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>1</b>	<b>90</b>	<b>21</b>	<b>10</b>	<b>16</b>

Sumber: Kabupaten Madiun dalam Angka 2012





**Gambar 4.13 Grafik Jumlah Sarana Kesehatan di Mejayan**

Sumber: Kabupaten Madiun dalam Angka 2012

#### 4.6.3 Sarana Peribadatan

Sarana peribadatan yang ada di wilayah Mejayan yaitu Masjid, Langgar, Musholla, dan Gereja. Mengingat sebagian besar penduduk Mejayan beragama Islam, sarana peribadatan terbanyak di wilayah studi adalah langgar yakni sebanyak 147 unit. Untuk lebih jelasnya disajikan pada tabel 4.13.

**Tabel 4.13 Banyaknya Sarana Peribadatan di Wilayah Mejayan**

No	Nama Kelurahan/Desa	Luas Wilayah (Ha)	Masjid	Langgar	Musholla	Gereja
<b>KECAMATAN MEJAYAN</b>						
1	Kelurahan Krajan	71.89	5	1	1	4
2	Kelurahan Pandeyan	47.08	-	2	-	1
3	Kelurahan Bangunsari	132.46	1	5	3	4
4	Desa Mejayan	274.66	4	6	2	1
5	Desa Ngampel	197.45	6	12	1	-
6	Desa Kaligunting	587.3	6	5	10	-
7	Desa Blabakan	585.15	1	2	-	-
8	Desa Wonorejo	696.88	3	3	-	-
9	Desa Kebonagung	622.51	3	6	-	-
10	Desa Darmorejo	795.44	5	6	-	1
11	Desa Sidodadi	237.04	5	2	-	3
12	Desa Kuncen	43.18	1	2	-	-
13	Desa Klecorejo	620.3	2	2	-	2
14	Desa Kaliabu	610.66	3	7	-	-
<b>KECAMATAN WONOASRI</b>						
15	Desa Klitik	205	5	20	2	-
16	Desa Purwosari	194.63	9	8	4	-
17	Desa Buduran	231	4	5	4	-
<b>KECAMATAN PILANGKENCENG</b>						
18	Desa Purworejo	278	4	10	-	1
19	Desa Wonoayu	150	3	11	-	-



No	Nama Kelurahan/Desa	Luas Wilayah (Ha)	Masjid	Langgar	Musholla	Gereja
20	Desa Kedungrejo	355	6	18	-	-
<b>KECAMATAN SARADAN</b>						
21	Desa Bajulan	173	3	-	22	-
22	Desa Ngepeh	155	3	-	6	1
23	Desa Bongsopetro	238	2	-	4	1
<b>KECAMATAN BALEREJO</b>						
24	Desa Bulakrejo	173.07	2	7	-	-
25	Desa Tapelan	160.93	2	7	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>7835.63</b>	<b>88</b>	<b>147</b>	<b>59</b>	<b>19</b>

Sumber: Kabupaten Madiun dalam Angka 2012

#### 4.6.4 Sarana Perdagangan dan Jasa

Perdagangan dan jasa yang ada di wilayah Mejayan bersifat tidak hanya melayani kebutuhan masyarakat setempat, namun juga memiliki cakupan yang lebih luas. Perdagangan dan jasa dengan pelayanan seperti ini terdapat pada pasar dan kegiatan perdagangan dan jasa yang ada di sepanjang jalan utama dan pusat perkotaan. Untuk mengetahui mengenai kondisi perdagangan dan jasa di Mejayan disajikan pada tabel di bawah ini.

Tabel 4. 14 Banyaknya Sarana Perdagangan dan Jasa di Wilayah Mejayan

No	Nama Kelurahan/Desa	Luas Wilayah (Ha)	Pasar		Toko	Kios	Warung
			Pemerintah	Desa			
KECAMATAN MEJAYAN							
1	Kelurahan Krajan	71.89	-		41	24	38
2	Kelurahan Pandeyan	47.08	-		22	17	49
3	Kelurahan Bangunsari	132.46	-	1	24	12	49
4	Desa Mejayan	274.66	1	-	19	24	34
5	Desa Ngampel	197.45	1	-	16	11	29
6	Desa Kaligunting	587.3	-	-	4	22	21
7	Desa Blabakan	585.15	-	-	2	12	13
8	Desa Wonorejo	696.88	-	-	4	16	21
9	Desa Kebonagung	622.51	-	-	6	25	31
10	Desa Darmorejo	795.44	-	-	3	17	23
11	Desa Sidodadi	237.04	-	-	2	13	17
12	Desa Kuncen	43.18	-	1	-	3	4
13	Desa Klecorejo	620.3	-	-	2	16	24
14	Desa Kaliabu	610.66	-	-	3	25	33
KECAMATAN WONOASRI							
15	Desa Klitik	205	-	-	54	-	39
16	Desa Purwosari	194.63	-	-	141	-	68
17	Desa Buduran	231	-	-	115	-	53
KECAMATAN PILANGKENCENG							
18	Desa Purworejo	278	-		30	-	20
19	Desa Wonoayu	150	-		14	-	11
20	Desa Kedungrejo	355	-	1	25	-	25





No	Nama Kelurahan/Desa	Luas Wilayah (Ha)	Pasar		Toko	Kios	Warung
			Pemerintah	Desa			
KECAMATAN SARADAN							
21	Desa Bajulan	173	-	1	38	-	21
22	Desa Ngepeh	155	-	-	34	-	19
23	Desa Bongsopotro	238	-	-	35	-	18
KECAMATAN BALEREJO							
24	Bulakrejo	173,07	-	-	2	-	4
25	Tapelan	160,93	-	-	2	-	3
TOTAL		7835.63	2	4	638	237	667

Sumber: Kabupaten Madiun dalam Angka 2012




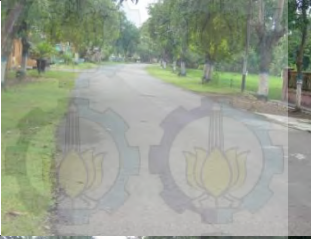


#### 4.6.5 Jaringan Jalan

Orientasi wilayah Mejayan terletak di ruas jaringan jalan utama memiliki fungsi sebagai arteri primer dan memiliki status jalan regional yang menghubungkan lalu lintas perekonomian jalur tengah yakni Surabaya- Ngawi- Solo dan Surabaya- Madiun- Ponorogo. Kondisi ruas jaringan jalan arteri primer di wilayah studi sangat baik dan mendukung kenyamanan dan keamanan transportasi yang ada. Sedangkan untuk jaringan jalan kolektor yang merupakan percabangan jalan arteri primer sebagian memiliki kondisi baik dengan perkerasan aspal dan dimensi jalan yang sesuai fungsinya. Pada kondisi yang ada, di wilayah perencanaan didominasi oleh jaringan jalan lokal/lingkungan yang menghubungkan lingkungan permukiman dengan permukiman dan area pertanian. Untuk mengetahui kondisi jaringan jalan berdasarkan fungsinya dapat dijabarkan pada tabel 4.15 gambar 4.14.

**Tabel 4. 15 Dimensi, Status, Fungsi, dan Kondisi Potongan Ruas Jalan di Wilayah Mejayan**

No.	Nama Jalan	Jenis Perkerasan	Status Jalan	Fungsi Jalan	Kondisi	Visualisasi
1	Jl. P. Sudirman	Aspal	Regional	Arteri primer	Baik	
2	Jl. A. Yani	Aspal	Regional	Arteri primer	Baik	



No.	Nama Jalan	Jenis	Status	Fungsi	Kondisi	Visualisasi
3	Jl. Madura	Aspal	Desa	Lokal	Cukup Baik	
4	Jl. A. Yani (RSUD)	Aspal	Regional	Arteri primer	Cukup Baik	
5	Jl. Cendrawasih	Aspal	Desa	Lokal	Buruk	
6	Jl. Rajawali	Aspal	Desa	Lokal	Baik	
7	Jl. Mendut	Aspal	Desa	Lokal	Baik	
8	Jl. Diponegoro	Aspal	Desa	Kolektor	Baik	



No.	Nama Jalan	Jenis	Status	Fungsi	Kondisi	Visualisasi
9	Jl. Tamrin	Aspal	Desa	Lokal	Cukup Baik	
10	Jl. Stasiun Caruban	Aspal	Desa	Lokal	Baik	
11	Desa Purwosari 1	Paving	Desa	Lokal	Baik	

Sumber : RDTR Ibukota Kabupaten Madiun 2011-2031

Dari tabel di atas terlihat pada beberapa ruas jalan masih dalam keadaan buruk. Kondisi jalan buruk tersebut tentunya akan menjadi fokus pemerintah dalam perbaikan infrastruktur di wilayah Mejayan, mengingat Mejayan sebagai ibukota kabupaten sehingga segala aktivitas berkumpul disana salah satunya adalah kegiatan permukiman. Keberadaan jalan sangat berpengaruh terhadap pengembangan perumahan dan permukiman di suatu wilayah. Kondisi jalan buruk tentunya akan menghambat akses penduduk untuk melakukan mobilitas kegiatan baik dari maupun ke rumah mereka.

Sedangkan untuk panjang jalan di wilayah Mejayan pada masing-masing kecamatan menurut kondisi permukaannya disajikan pada tabel berikut.

**Tabel 4. 16 Panjang Jalan Menurut Kondisi Permukaan Jalan (m) di Wilayah Mejayan**

No	Nama Kelurahan/Desa	Luas Wilayah (Ha)	Diaspal	Diperkeras	Tanah	Lainnya
<b>KECAMATAN MEJAYAN</b>						
1	Kelurahan Krajan	71.89	7.5	-	-	-
2	Kelurahan Pandeyan	47.08	4.1	-	-	-
3	Kelurahan Bangunsari	132.46	7.9	-	-	-

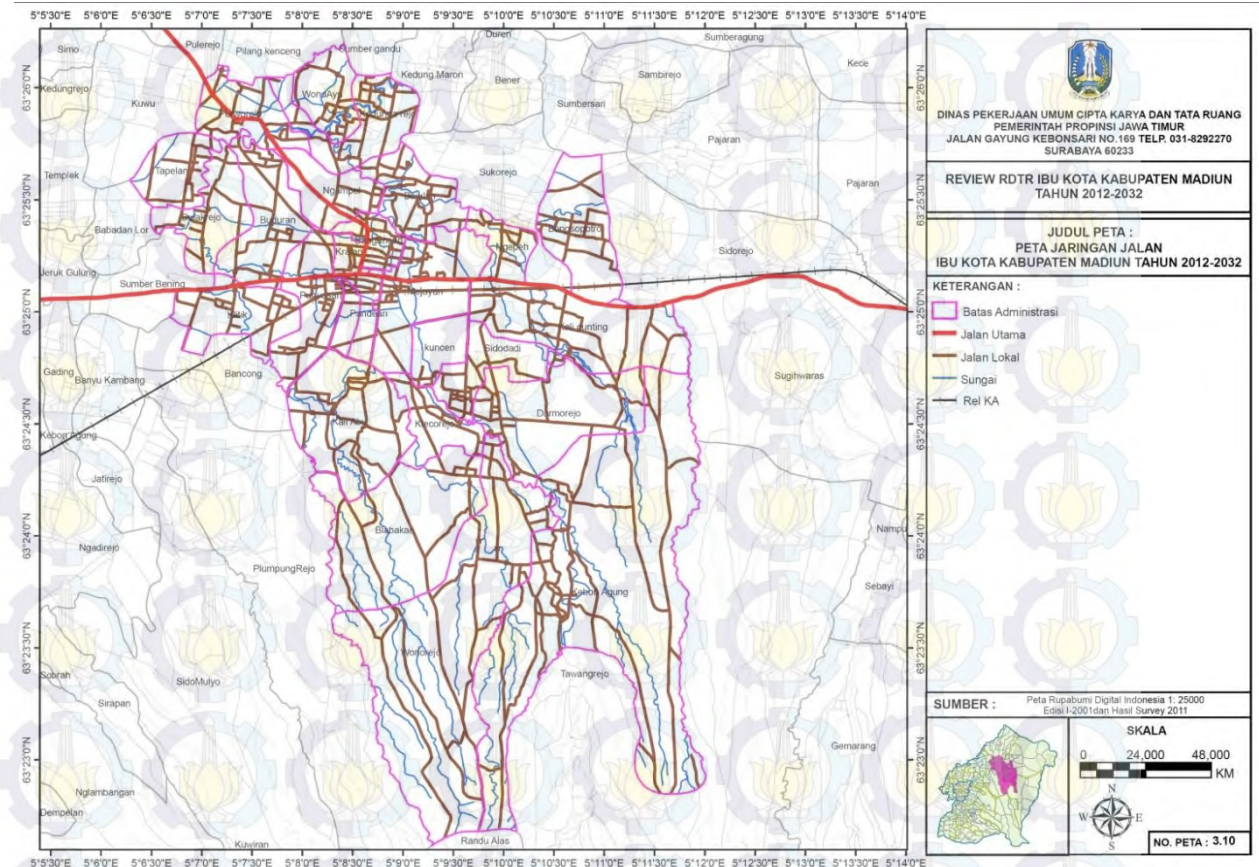


No	Nama Kelurahan/Desa	Luas Wilayah (Ha)	Diaspal	Diperkeras	Tanah	Lainnya
4	Desa Mejayan	274.66	10.2	1.1	-	-
5	Desa Ngampel	197.45	6.3	1.1	0.6	-
6	Desa Kaligunting	587.3	6.1	1.3	0.7	-
7	Desa Blabakan	585.15	4.3	0.3	1.5	-
8	Desa Wonorejo	696.88	5.7	0.8	1	-
9	Desa Kebonagung	622.51	4.1	1.7	2.1	-
10	Desa Darmorejo	795.44	5.5	0.7	0.6	-
11	Desa Sidodadi	237.04	5.3	0.2	-	-
12	Desa Kuncen	43.18	2.1	-	-	-
13	Desa Klecorejo	620.3	5.2	0.2	-	-
14	Desa Kaliabu	610.66	6.7	1.1	0.7	-
<b>KECAMATAN WONOASRI</b>						
15	Desa Klitik	205	5.4	-	-	-
16	Desa Purwosari	194.63	8	-	-	-
17	Desa Buduran	231	7	-	2	-
<b>KECAMATAN PILANGKENCENG</b>						
18	Desa Purworejo	278	4.5	6.7	-	-
19	Desa Wonoayu	150	3.9	2.7	0.05	0.9
20	Desa Kedungrejo	355	9.5	5	-	-
<b>KECAMATAN SARADAN</b>						
21	Desa Bajulan	173	-	-	-	-
22	Desa Ngepeh	155	-	-	-	-
23	Desa Bongsopetro	238	-	-	-	-
<b>KECAMATAN BALEREJO</b>						
24	Desa Bulakrejo	173.07	-	2.6	1.2	1.7
25	Desa Tapelan	160.93	0.7	3.4	2	0.5
<b>TOTAL</b>		<b>7835.63</b>	120	28.9	12.45	3.1

Sumber: Kabupaten Madiun dalam Angka 2012

Keberadaan jaringan jalan di Mejayan sangat penting. Sebagai wilayah transit aksesibilitas menjadi poin utama untuk melakukan mobilitas sehari-hari. Dengan demikian, perbaikan maupun pengembangan rencana jaringan jalan di Mejayan sangat diperlukan. Untuk mengetahui jaringan jalan yang ada di mejayan dapat dilihat pada gambar 4.14.





**Gambar 4. 14 Peta Jaringan Jalan di Mejayan**

#### 4.6.6 Air Bersih

Penyediaan air bersih di wilayah permukiman merupakan kebutuhan pokok bagi masyarakat di wilayah Mejayan, misalnya untuk air minum, memasak, mencuci, mandi dan lain-lain. Kebutuhan air bersih sangat diperlukan sekali bukan hanya untuk kebutuhan sehari-hari saja, tetapi juga untuk meningkatkan kesehatan masyarakat.

Sumber air bersih di wilayah Mejayan berasal dari PDAM, sumur pompa, sumur biasa, mata air dan sungai. Untuk wilayah perencanaan hampir seluruh wilayah di Mejayan memanfaatkan sumber air yang ada sebagai sumber air bersih dengan menggunakan PDAM dan membuat sumur gali/pompa dengan rata-rata kedalaman sumur 7 – 10 m.



**Gambar 4. 15 Sumber Air Bersih di Wilayah Mejayan**  
 Sumber : Survey Lapangan, 2014



Tabel 4. 17 Cakupan Pelayanan Air Bersih di Mejayan

No	Kelurahan / Desa	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Jumlah Sambungan Rumah Tangga (SR)	Penduduk Belum Terlayani
<b>KECAMATAN MEJAYAN</b>				
1	Kelurahan Krajan	4.871	646	1.641
2	Kelurahan Pandeyan	3.112	355	1.337
3	Kelurahan Bangunsari	4.659	731	1.004
4	Desa Mejayan	5.304	684	1.884
5	Desa Kaligunting	3.361	191	2.406
6	Desa Ngampel	3.589	304	2.069
7	Desa Blabakan	1.798	317	213
8	Desa Wonorejo	3.788	314	2.218
9	Desa Kebonagung	4.527	560	1.727
10	Desa Darmorejo	4.175	524	1.555
11	Desa Sidodadi	2.882	517	297
12	Desa Kuncen	486	70	136
13	Desa Klecorejo	2.993	556	213
14	Desa Kaliabu	5.437	-	5.437
<b>KECAMATAN SARADAN</b>				
15	Desa Bajulan	3.175	-	3.175
16	Desa Ngepeh	2.023	169	1.178
17	Desa Bongsopotro	2.275	11	2.220
<b>KECAMATAN WONOASRI</b>				
18	Desa Buduran	2.893	64	2.573
19	Desa Purwosari	4.853	319	3.258
20	Desa Klitik	3.284	41	3.079
<b>KECAMATAN PILANGKENCENG</b>				
21	Desa Wonoayu	1.597	-	1.597
22	Desa Kedungrejo	3.396	-	3.396
23	Desa Purworejo	2.761	-	2.761
<b>KECAMATAN BALEREJO</b>				
24	Desa Bulakrejo	1.656	-	1.656
25	Desa Tapelan	1.572	-	1.572

Sumber : PDAM Kabupaten Madiun, 2012

#### 4.6.7 Persampahan

Penanganan sampah di wilayah Mejayan dapat dikatakan sangat buruk dimana tidak terdapat tempat pembuangan sampah sementara (TPS) maupun tempat pembuangan akhir (TPA). Pada umumnya masyarakat di wilayah Mejayan membuang sampah dengan cara menimbun di suatu lokasi yang terlebih dahulu dibuat cekungan dan bila saat sudah penuh lahan ditimbun kembali.

Pada kawasan pusat kota terutama yang berada di kawasan perdagangan dan pasar bagian timur setelah kantor kecamatan, sistem pembuangan sampah telah menggunakan sistem pewadahan, selanjutnya dilakukan pembuangan dengan penimbunan. Sedangkan pada wilayah permukiman terlihat bahwa



keberadaan fasilitas sampah hanya terdapat pada beberapa wilayah yang ada di Mejayan. Untuk lebih jelasnya disajikan pada tabel 4.18.

**Tabel 4. 18 Wilayah Pemukiman Yang Mendapatkan Fasilitas Pengelolaan Sampah Di Kabupaten Madiun Tahun 2010**

No.	Lokasi Timbunan Sampah yang di kelola DKP Kab. Madiun	
1.	Kec. Mejayan	Ds. Mejayan
		Kel. Krajan
		DS. Bangun Sari
		Ds. Ngampel
		Ds. Kali Gunting
2.	Kec. Wonosari	Ds. Purwosari
		Ds. Buduran
		Ds. Klitik
3.	Kec. Saradan	Ds. Ngepeh
		Ds. Bajulan

Sumber : Buku Putih Sanitasi Kabupaten Madiun

#### 4.6.8 Telekomunikasi

Salah satu sarana komunikasi bagi masyarakat Mejayan adalah adanya pelayanan telepon. Jaringan pelayanan telepon yang ada di Perkotaan Mejayan khususnya di pusat kota Mejayan sudah cukup memadai dalam hal pelayanan terhadap penduduk wilayah Mejayan baik secara individu maupun organisasi sehingga memudahkan dalam upaya pengembangan kawasan tersebut. Selain menjangkau jalur utama, yaitu di perkantoran dan perdagangan, jaringan telepon ini juga telah memasuki beberapa perkampungan penduduk. Namun, masih ada beberapa wilayah di Mejayan yang masih belum terjangkau jaringan telepon ini, terutama pada daerah-daerah pinggiran dan daerah permukiman yang memencar yang lokasinya jauh dari jalan utama (jalan propinsi atau jalan kabupaten) dan dari permukiman penduduk yang padat lainnya.

#### 4.6.9 Jaringan Listrik

Penyediaan listrik untuk melayani kebutuhan penerangan penduduk Mejayan saat ini dipenuhi oleh PLN yang pelayanannya sudah mampu menjangkau sebagian besar penduduk di seluruh wilayah Mejayan. Di wilayah Mejayan semua penduduk telah memanfaatkan fasilitas PLN sebagai sumber energi listrik. Hal ini dapat dilihat dengan adanya instalasi PLN dan perkembangan jaringan listrik yang ada sekarang telah menjangkau seluruh wilayah permukiman di Mejayan. Fasilitas jaringan listrik PLN telah masuk ke



semua desa melalui jaringan SUTT, SUTM dan SUTR. Seluruh rumah dan bangunan sudah berlangganan listrik dari PLN. Jaringan listrik yang melayani dan terdapat di wilayah Mejayan terdiri atas :

- Jaringan SUTT ( Saluran Udara Tegangan Tinggi )
- Jaringan SUTM ( Saluran Udara Tegangan Menengah )
- Jaringan SUTR ( Saluran Udara Tegangan Rendah ) yang melalui hampir sebagian besar jalan yang ada pada desa-desa



**Gambar 4. 16 Jaringan Listrik di Mejayan**  
Sumber : Survey Lapangan, 2014

#### **4.6.10 Sistem Drainase**

Jaringan drainase yang ada di wilayah studi terbagi menjadi 3 (tiga) macam, antara lain saluran primer, semi permanen dan non permanen. Untuk jenis drainase yang ada di Mejayan sebagian besar merupakan drainase permanen. Pada sebagian wilayah pusat kota dan sepanjang jalan utama saluran yang ada adalah gorong-gorong. Di sepanjang jalan kabupaten rata-rata saluran drainasinya adalah semi permanen, karena perkerasan yang ada hanya di bagian permukaan saluran saja, sedangkan bagian dalam saluran tetap terbuat dari tanah. Wilayah-wilayah lainnya, banyak menggunakan saluran drainase dengan kondisi non permanen.

Fungsi drainase di Mejayan dikelompokkan menjadi 3 (tiga) jenis, yaitu drainase primer (sungai), sekunder (berada di tepi-tepi jalan utama) dan tersier (pada jalan lokal atau permukiman penduduk). Drainase primer di Mejayan antara lain adalah Kali Jerohan dengan panjang 50,60 Km yang merupakan anak kali dari Kali Madiun yang mengalir menuju ke Sungai Bengawan Solo. Pada Sungai



Jerohan ini juga memiliki anak sungai yaitu Kali Sono ( panjang 10 Km) dan Kali Piring ( panjang 10 Km). Pada musim hujan biasanya terjadi banjir khususnya ketika banjir periodik setiap 50 tahun, hal ini dikarenakan air yang berasal dari Sungai Sono dan Piring yang menuju ke Sungai Jerohan kemudian ke Sungai Madiun ini tidak masuk ke Sungai Bengawan Solo sehingga air meluap.

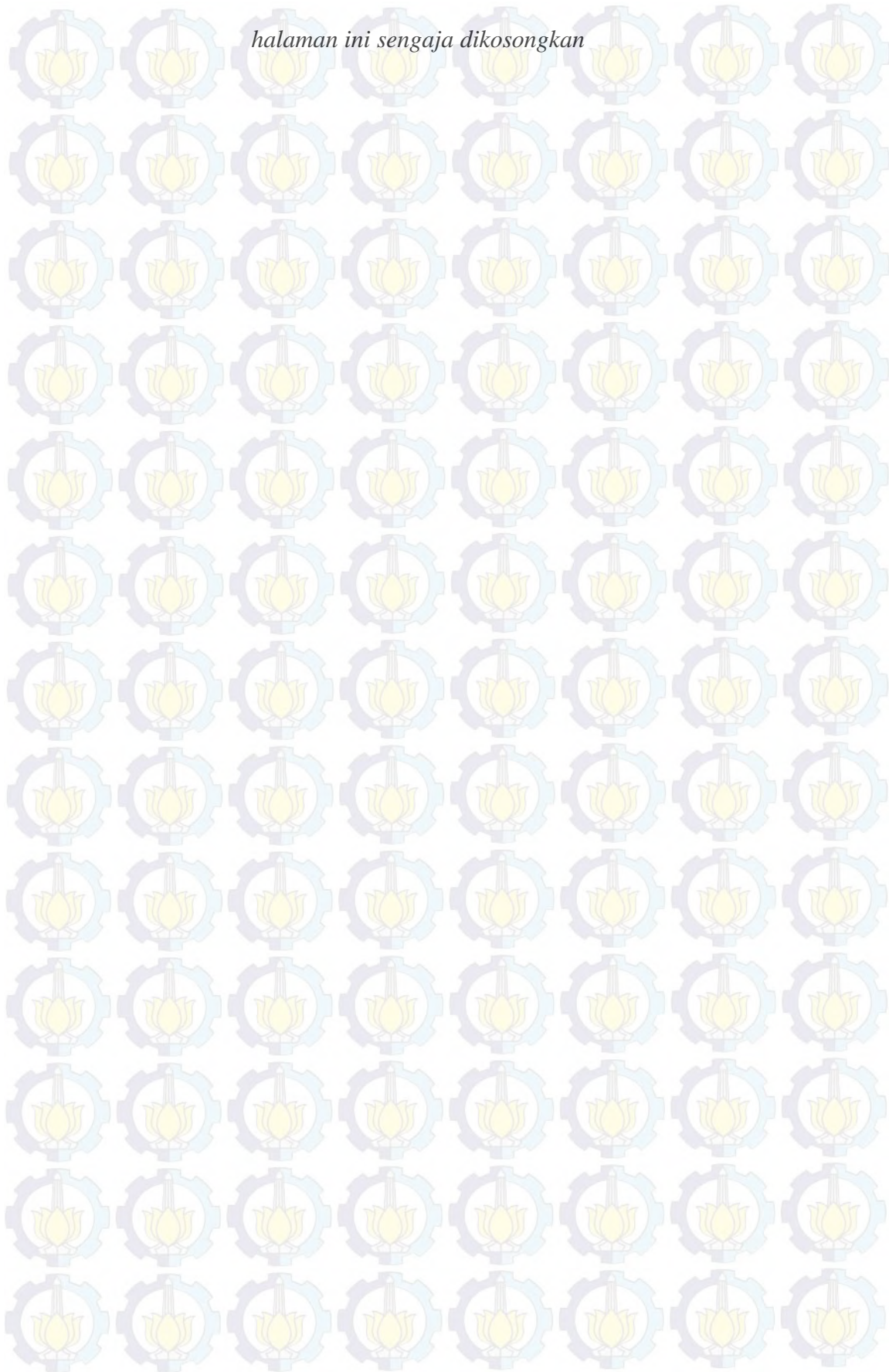
Drainase sekunder yaitu drainase pada jalan utama kota yaitu jalan raya, sedangkan drainase tersier adalah jaringan drainase yang melayani penggal jalan berikutnya. Proses pembuangan air limbah yang berasal dari rumah tangga (jaringan tersier) mengalir ke jaringan sekunder (yang melewati jalan-jalan) yang kemudian disalurkan ke jaringan primer (sungai).



**Gambar 4. 17 Jaringan Drainase di Mejiyan**  
Sumber : Survey Lapangan, 2014



*halaman ini sengaja dikosongkan*





## BAB 5

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### 5.1 Penentuan Faktor yang Berpengaruh dalam Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman

Penentuan faktor yang berpengaruh dalam pengembangan kawasan perumahan dan permukiman dipergunakan sebagai salah satu *input* untuk merumuskan konsep pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan. Dalam menentukan faktor yang berpengaruh dalam pengembangan kawasan perumahan dan permukiman dilakukan melalui analisis Delphi, yaitu suatu usaha untuk memperoleh konsensus/keepakatan *expert* yang dilakukan secara kontinu sehingga diperoleh konvergensi opini, sehingga dari analisis ini akan mengeluarkan kesepakatan berupa faktor yang berpengaruh dalam pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan. Tahap awal dalam analisis ini adalah menentukan responden yang sesuai dengan tujuan yang ingin dicapai. Adapun responden yang digunakan dalam analisis Delphi ini ditentukan melalui analisa *stakeholder* yang telah dijelaskan pada Bab III terkait teknik penentuan responden.

Setelah menentukan responden penelitian, tahap berikutnya adalah mengidentifikasi faktor yang berpengaruh dalam pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan yang diperoleh dari sumber-sumber literatur pada Bab II. Adapun proses analisis yang dilakukan melalui dua tahapan, yaitu eksplorasi pendapat para pakar (*expert*) mengenai faktor yang mempengaruhi pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan dan selanjutnya tahap iterasi 1 (pengulangan).

Berdasarkan hasil dari sintesa pustaka pada Bab II, diperoleh faktor yang akan diolah dalam analisa Delphi, faktor tersebut sebagai berikut:

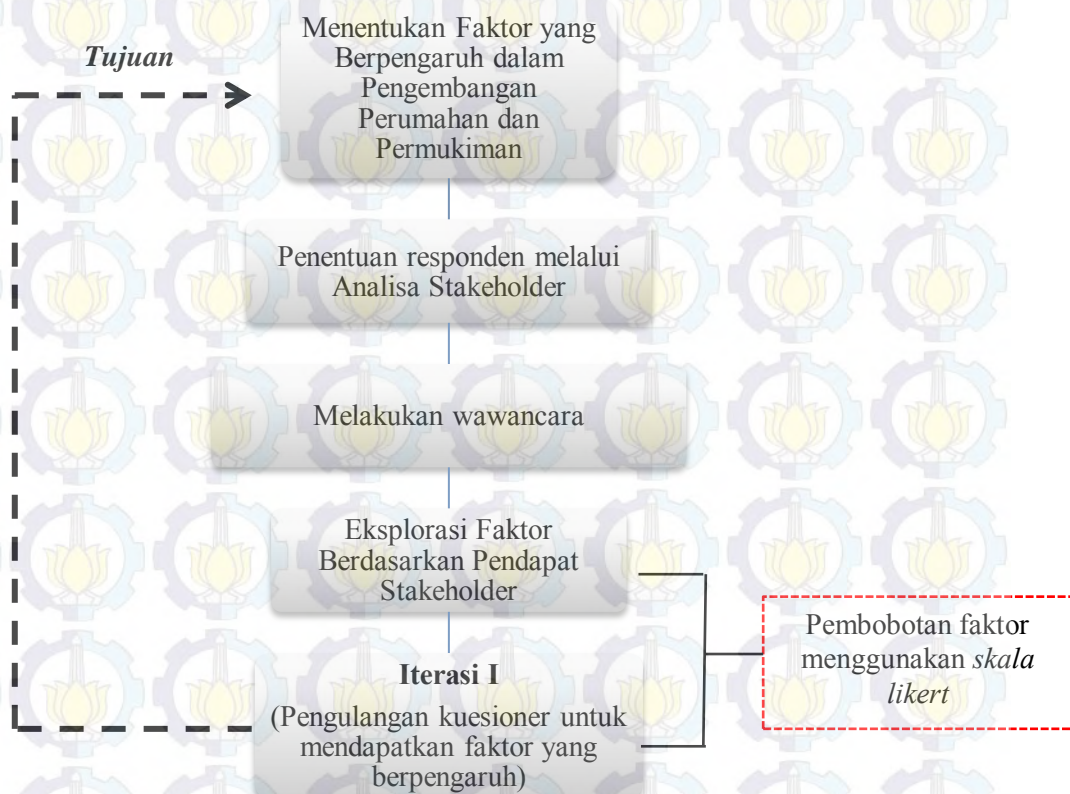
- Faktor sarana dan prasarana pendukung perumahan dengan variabel fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, fasilitas peribadatan, fasilitas perdagangan dan jasa, fasilitas rekreasi, jaringan jalan, jaringan listrik, jaringan telekomunikasi,



jaringan air bersih, sistem drainase dan sanitasi, persampahan, dan pembuangan limbah.

- Faktor aksesibilitas dengan variabel kedekatan dengan lokasi kerja, kedekatan dengan lokasi pendidikan, kedekatan dengan fasilitas perdagangan dan jasa, kedekatan dengan fasilitas kesehatan, kedekatan dengan fasilitas fasilitas rekreasi, dan ketersediaan transportasi publik.

Faktor-faktor tersebut ditanyakan kepada *stakeholder* dengan melihat kondisi eksisting di wilayah studi. Hasil wawancara tersebut kemudian dianalisis melalui analisis Delphi. Melalui Delphi, faktor-faktor yang diperoleh peneliti melalui kajian pustaka dapat dikonfirmasi dan digali berdasarkan pendapat para *stakeholder*. Lebih jelasnya mengenai tahapan analisa Delphi pada penelitian ini disajikan pada diagram berikut.



**Gambar 5.1 Diagram Tahapan Analisa Delphi dalam Penelitian**

Dalam tahapan di atas terlihat adanya pembobotan/*skoring* untuk mendapatkan faktor yang berpengaruh terhadap pengembangan perumahan dan



permukiman di Mejayan. Bobot/nilai yang digunakan tersebut menggunakan *skala likert* yang telah dijelaskan sebelumnya pada Bab III (lihat tabel 3.4).

Berikut merupakan hasil wawancara melalui analisis Delphi dengan para *stakeholder* mengenai faktor yang berpengaruh dalam pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan.

#### a) Analisis Delphi tahap 1 (eksplorasi)

Proses eksplorasi dilakukan dengan melibatkan responden yang telah ditetapkan sebelumnya dengan menggunakan analisa *stakeholder*. Responden ini merupakan responden (*expert*) yang dapat memberikan penjelasan mengenai faktor apa saja yang mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman di Mejayan. Di bawah ini adalah hasil rekapitulasi mengenai eksplorasi Delphi yang disajikan dalam bentuk tabel di bawah ini.

**Tabel 5. 1 Hasil Wawancara Delphi Tahap I**

Faktor	Sub Faktor	Responden										Total Poin
		R1		R2		R3		R4		R5		
		B/TB	Poin	B/TB	Poin	B/TB	Poin	B/TB	Poin	B/TB	Poin	
Sarana	Fasilitas pendidikan	TB	0	TB	0	TB	0	TB	0	TB	0	0
	Fasilitas kesehatan	B	1	B	1	B	1	B	1	B	1	5
	Fasilitas peribadatan	TB	0	B	1	TB	0	TB	0	B	1	2
	Fasilitas perdagangan dan jasa	B	2	B	2	B	2	B	2	B	2	10
	Fasilitas rekreasi	TB	0	B	1	B	1	TB	0	TB	0	2
Prasarana	Jaringan jalan	B	2	B	2	B	2	B	2	B	2	10
	Jaringan listrik	B	2	B	1	B	2	B	2	B	1	8
	Prasarana air bersih	B	2	B	2	B	2	B	2	B	2	10
	Saluran sanitasi dan drainase	B	2	B	2	B	2	B	2	B	1	9
	Persampahan	B	2	B	1	B	2	B	2	B	1	8
	Pembuangan limbah	B	2	B	2	B	1	TB	0	TB	0	5
	Jaringan telepon	B	2	B	1	B	2	B	2	B	2	9
Aksesibilitas	Kedekatan dengan lokasi kerja	B	2	B	2	B	2	B	2	B	2	10
	Kedekatan dengan lokasi pendidikan	B	1	B	1	TB	0	B	1	TB	0	3
	Kedekatan dengan fasilitas perdagangan dan jasa	B	2	B	2	B	2	B	2	B	2	10
	Kedekatan dengan fasilitas	B	1	B	1	B	1	TB	0	TB	0	3



Faktor	Sub Faktor	Responden										Total Poin
		R1		R2		R3		R4		R5		
		B/TB	Poin	B/TB	Poin	B/TB	Poin	B/TB	Poin	B/TB	Poin	
	peribadatan											
	Kedekatan dengan fasilitas kesehatan	B	2	B	1	B	2	B	1	B	1	7
	Kedekatan dengan fasilitas rekreasi	B	1	B	1	TB	0	TB	0	B	1	3
	Ketersediaan transportasi publik	B	1	B	1	TB	0	TB	0	B	1	3

Sumber: Hasil Wawancara, 2015

Keterangan :

B : Berpengaruh

TB : Tidak berpengaruh

R1 : Kasubid SDA dan Keciaptakaryaan Bappeda Kabupaten Madiun

R2 : Kasubsi Landreform dan Konsolidasi Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun

R3 : Kabid Perumahan dan Lingkungan Dinas PU Bina Marga dan Cipta Karya Kabupaten Madiun

R4 : Pengembang lokal

R5 : Pengembang lokal

0 : Tidak berpengaruh. Tanpa adanya faktor tersebut kawasan perumahan dan permukiman dapat dikembangkan.

1 : Cukup berpengaruh. Faktor tersebut dibutuhkan pada kawasan pengembangan perumahan dan permukiman namun tidak harus ada

2 : Sangat berpengaruh. Faktor tersebut harus ada pada kawasan perumahan dan permukiman.

Berikut mengenai rangkuman penjelasan dari pendapat *stakeholder* berdasarkan hasil wawancara Delphi tahap I.

#### 1. Fasilitas pendidikan

Dari hasil wawancara yang telah dilakukan pada *stakeholder*, fasilitas pendidikan dinyatakan tidak berpengaruh dalam pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan. Hal ini dikarenakan rencana pengembangan wilayah Mejayan yang berfokus pada pengembangan wilayah permukiman di Mejayan dengan mendekati area CBD (*central business district*), sehingga lebih ditekankan pada pengembangan perumahan di sekitar pusat kota dengan intensitas kegiatan perdagangan dan jasa relatif tinggi. Hal ini terkait dengan isu pemindahan ibukota Kabupaten Madiun ke Mejayan. Dengan demikian, keberadaan fasilitas



pendidikan tersebut tidak berpengaruh dalam pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan.

2. Fasilitas kesehatan

Fasilitas kesehatan dinilai cukup berpengaruh dalam pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan oleh *stakeholder*. Kawasan permukiman yang baik sudah seharusnya dilengkapi dengan keberadaan fasilitas kesehatan minimal puskesmas yang dapat melayani tingkat kelurahan untuk mencukupi kebutuhan penduduk. Melalui pengembangan perumahan dan permukiman di Mejayan tersebut secara tidak langsung juga berpengaruh dalam penyediaan fasilitas kesehatan disana. Hal ini dikarenakan keberagaman fungsi kegiatan di Mejayan yang semakin tinggi intensitasnya, sehingga sudah seharusnya pemenuhan akan kebutuhan penduduk disana terpenuhi.

3. Fasilitas peribadatan

Terdapat 2 (dua) *stakeholder* yang menyatakan bahwa fasilitas peribadatan berpengaruh dalam pengembangan perumahan dan permukiman di Mejayan karena fasilitas peribadatan juga merupakan salah satu sarana yang ada ketika pembangunan perumahan tersebut dilaksanakan. Namun, *stakeholder* lainnya menyatakan bahwa variabel ini tidak berpengaruh karena keberadaan fasilitas peribadatan tersebut bukan merupakan unsur utama dalam yang harus dipenuhi untuk mengembangkan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan. Keberadaan fasilitas peribadatan sebagai fasilitas pelengkap ketika semua prasarana sudah terpenuhi.

4. Fasilitas perdagangan dan jasa

Semua *stakeholder* menyatakan bahwa fasilitas perdagangan dan jasa berpengaruh dalam pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan. Kawasan komersial di Mejayan sangat mempengaruhi keberadaan permukiman baru disana. Pihak swasta tentunya akan mendekati wilayah yang *profit oriented* dalam membangun kawasan perumahan karena hal ini berkaitan dengan minat masyarakat untuk bermukim. Pengembangan kawasan perdagangan dan jasa diikuti dengan pengembangan permukiman. Munculnya perdagangan dan jasa baru akan



berimplikasi pada ketersediaan kesempatan kerja baru. Hal ini akan meningkatkan kebutuhan hunian bagi orang-orang yang bermigrasi ke Mejayan untuk bekerja.

#### 5. Fasilitas rekreasi

Fasilitas rekreasi menurut sebagian *stakeholder* dinilai tidak berpengaruh dalam pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan karena fasilitas rekreasi bersifat hanya sebagai fasilitas pelengkap. Namun, *stakeholder* lain menilai bahwa fasilitas rekreasi berpengaruh karena melalui fasilitas tersebut tentunya akan menunjang tingkat perekonomian di Mejayan. Selain itu juga akan menambah estetika dan keindahan Mejayan.

#### 6. Jaringan jalan

Jaringan jalan dinilai berpengaruh dalam pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan karena keberadaan jalan ini sebagai media untuk mempermudah aksesibilitas penduduk untuk menjangkau lokasi rumahnya dengan lokasi sekitar. Sehingga keberadaan jaringan jalan menjadi hal mutlak yang harus ada dalam pengembangan kawasan perumahan baru.

#### 7. Jaringan listrik

Semua *stakeholder* berpendapat bahwa jaringan listrik berpengaruh dalam pengembangan perumahan dan permukiman di Mejayan. Semua kegiatan masyarakat mayoritas membutuhkan tenaga listrik, baik di lingkungan perumahan maupun non perumahan. Apabila kebutuhan penduduk tersebut tidak didukung dengan ketersediaan jaringan listrik, maka aktivitas penduduk tidak dapat berjalan sebagaimana mestinya.

#### 8. Prasarana air bersih

Pengembangan kawasan perumahan dan permukiman harus memperhatikan kondisi lingkungan huniannya, salah satunya adalah perencanaan jaringan air bersih untuk penduduk. Sehingga penduduk tidak lagi menggunakan sumur pompa sebagai sumber air mereka, karena pengeboran air tanah yang terus menerus akan mengakibatkan kelangkaan air tanah dan interupsi air laut. Dengan demikian, prasarana air bersih oleh



para *stakeholder* dinilai berpengaruh dalam pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan.

9. Saluran sanitasi dan drainase

Menurut *stakeholder*, selain jaringan air bersih, lingkungan perumahan yang baik juga harus memperhatikan keberadaan saluran drainase dan sanitasinya. Hal ini penting karena saluran yang tertutup oleh sampah tentunya akan mengurangi keindahan lingkungan dan menyebabkan munculnya banyak penyakit seperti demam berdarah. Sehingga dalam pengembangan kawasan perumahan, keberadaan saluran sanitasi dan drainase sangat diperlukan.

10. Persampahan

Untuk menjaga kebersihan lingkungan tentunya penduduk memerlukan tempat pembuangan sampah yang baik dan layak. Kawasan permukiman yang tidak dilengkapi dengan ketersediaan tempat pembuangan sampah akan membuat lingkungan hunian mereka menjadi kotor dan hal ini sangat merugikan penduduk. Sehingga fasilitas persampahan ini dinyatakan berpengaruh dalam pengembangan kawasan perumahan dan permukiman oleh *stakeholder*.

11. Pembuangan limbah

Menurut hasil wawancara, *stakeholder* dari pihak regulator menyatakan bahwa pembuangan limbah berpengaruh terhadap pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan. Hal ini berkaitan dengan pencemaran lingkungan yang ditimbulkan oleh limbah rumah tangga seperti air bekas memasak, mencuci, dll. Oleh karena itu agar tidak terjadi permasalahan lingkungan diperlukan fasilitas pembuangan limbah di lingkungan permukiman. Namun, *stakeholder* dari pihak pengembang menyatakan bahwa pembuangan limbah tidak berpengaruh karena dalam proses pembangunan pembuangan limbah tersebut diperlukan beberapa tahapan seperti proses perijinan yang memerlukan waktu relatif lama.

12. Jaringan telepon

Keberadaan jaringan telepon dinilai berpengaruh oleh *stakeholder* karena prasarana ini merupakan penghubung antar individu dalam sebuah



permukiman sebagai indikator kualitas permukiman. Keberadaan jaringan telepon dinilai dapat membantu penduduk dalam melakukan hubungan jarak jauh dengan individu lain, sehingga prasarana ini menjadi kebutuhan utama bagi penduduk.

#### 13. Kedekatan dengan lokasi kerja

Kedekatan dengan lokasi kerja berhubungan dengan jarak yang ditempuh oleh penduduk. Semakin dekat lokasi kerja dengan hunian tentunya akan memberikan daya tarik yang kuat bagi masyarakat yang mendiami suatu wilayah perumahan. Kedekatan perumahan dengan lokasi kerja tersebut akan berdampak pada kenampakan spasial di suatu wilayah. Semakin banyak masyarakat yang tinggal maka akan berpengaruh pada kenampakan spasial tersebut. Hal ini akan berakibat pada perkembangan di wilayah Mejayan.

#### 14. Kedekatan dengan lokasi pendidikan

Fasilitas pendidikan menjadi poin plus dalam pengembangannya, karena fasilitas ini dapat meminimalkan jarak tempuh penghuni menuju sekolah. Namun di sisi lain, fasilitas kedekatan dengan lokasi pendidikan tidak begitu berpengaruh. Hal ini dapat dilihat dari kaitannya dengan titik-titik lokasi fasilitas pendidikan dan kebutuhan penduduk akan fasilitas pendidikan, apabila dalam suatu wilayah dirasa sudah mencukupi untuk fasilitas pendidikannya, maka tidak perlu dilakukan penambahan, sehingga adanya fasilitas pendidikan dalam lingkup perumahan baru juga sangat diperhitungkan.

#### 15. Kedekatan dengan fasilitas perdagangan dan jasa

Pengembangan kawasan perumahan dan permukiman yang direncanakan tentunya akan mendekati lokasi pasar, dalam hal ini pusat perdagangan dan jasa. Karena semakin dekat lokasi perumahan dengan perdagangan dan jasa, maka akan semakin tinggi minat penduduk untuk membeli rumah. Di Mejayan sendiri, mayoritas lokasi perumahan tersebut berada di pusat-pusat kota yang berdekatan dengan kawasan perdagangan dan jasa. Hal inilah yang mendasari bahwa aspek aksesibilitas berkaitan dengan



kedekatan fasilitas perdagangan jasa sangat berpengaruh dalam pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan.

16. Kedekatan dengan fasilitas peribadatan

Untuk memenuhi kebutuhan rohani penduduk diperlukan tempat ibadah yang baik dan layak. Tempat ibadah tersebut sebaiknya dapat dijangkau oleh penduduk dan lokasinya tidak jauh.

17. Kedekatan dengan fasilitas kesehatan

Lokasi perumahan yang ada seharusnya berdekatan dengan fasilitas kesehatan. Karena sarana tersebut merupakan salah satu kebutuhan utama penduduk untuk berobat.


18. Kedekatan dengan fasilitas rekreasi

Penduduk memerlukan tempat untuk *rileks* dengan keluarga mereka sehingga kedekatan rumah dengan tempat rekreasi juga diperhitungkan dalam pengembangan perumahan dan permukiman.

19. Ketersediaan transportasi publik


Mobilitas yang dilakukan oleh penduduk setiap hari memerlukan sarana transportasi publik yang dapat mengakomodir kebutuhan penduduk, sehingga aksesibilitas dari rumah menuju pangkalan transportasi publik sangat diperhitungkan.

Dari hasil eksplorasi delphi putaran pertama, dapat diketahui bagaimana pandangan/pendapat beberapa pakar mengenai faktor yang berpengaruh terhadap pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan. Pada tabel 5.1 terlihat bahwa terdapat pembobotan pada masing-masing faktor yang dilakukan dengan menggunakan pengukuran *likert*. Dalam tabel 5.1 tersebut, variabel yang memiliki nilai total 0 tidak diperhitungkan lagi untuk menentukan faktor yang berpengaruh terhadap pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan. Untuk mempermudah dalam penentuan faktor yang berpengaruh maupun tidak berpengaruh pada tabel 5.1 dijelaskan pada penjelasan di berikut.

 Merupakan faktor yang tidak berpengaruh dalam pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan



 Merupakan faktor yang berpengaruh dalam pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan

 Merupakan faktor yang tidak konsensus (ketidaksamaan pendapat), sehingga diperlukan proses iterasi (pengulangan kuesioner)

Pada analisa Delphi tahap I dapat disimpulkan bahwa terdapat faktor yang konsensus dan tidak konsensus mengenai penentuan faktor yang berpengaruh dalam pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan. Hasil faktor yang tidak konsensus pada Delphi tahap I diperlukan proses pengulangan penyebaran kuesioner untuk mendapatkan kesepakatan pada masing-masing *stakeholder*. Adapun pertanyaan yang akan diujikan ulang pada responden untuk analisa Delphi tahap II adalah faktor yang belum mendapatkan konsensus dari para pakar (yang berwarna biru pada tabel 5.1). Tujuan proses iterasi ini adalah untuk mendapatkan kesepakatan pendapat pada masing-masing *stakeholder*. Sedangkan faktor yang tidak berpengaruh (berwarna oranye pada tabel 5.1) tidak diperhitungkan kembali untuk proses analisa selanjutnya. Untuk faktor dengan warna hijau pada tabel 5.1 merupakan faktor yang berpengaruh dalam pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan. Faktor ini yang kemudian akan dijadikan masukan dalam perumusan konsep pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan. Faktor yang berpengaruh tersebut diantaranya:

- a. Faktor sarana dengan sub faktor/variabel : fasilitas kesehatan dan perdagangan jasa.
- b. Faktor prasarana dengan sub faktor/variabel : jaringan jalan, jaringan listrik, jaringan telepon, persampahan, jaringan air bersih, dan sanitasi/drainase.
- c. Faktor aksesibilitas dengan sub faktor/variabel : kedekatan dengan lokasi kerja, kedekatan dengan fasilitas perdagangan jasa, dan kedekatan dengan fasilitas kesehatan.



### b) Analisis Delphi Tahap II/Iterasi I

Dari hasil wawancara delphi tahap I terdapat beberapa faktor yang belum disepakati menjadi faktor yang berpengaruh terhadap pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan. Adapun faktor tersebut adalah keberadaan fasilitas peribadatan, rekreasi, pembuangan limbah, kedekatan dengan lokasi pendidikan, fasilitas peribadatan, fasilitas rekreasi, dan ketersediaan transportasi publik. Dari faktor yang belum mencapai suatu konsensus dan belum disepakati oleh semua responden, dilakukan lagi pengolahan wawancara Delphi tahap II. Sehingga faktor tersebut dapat mencapai suatu konsensus dan disepakati bersama. Hasil pengolahan wawancara tahap II dapat dilihat pada tabel 5.2.

**Tabel 5. 2 Hasil Wawancara Delphi Tahap II**

Faktor	Sub Faktor	Responden										Total Poin
		R1		R2		R3		R4		R5		
		B/TB	Poin	B/TB	Poin	B/TB	Poin	B/TB	Poin	B/TB	Poin	
Sarana	Fasilitas peribadatan	TB	0	TB	0	TB	0	0	0	TB	0	0
	Fasilitas rekreasi	TB	0	TB	0	TB	0	0	0	TB	0	0
Prasarana	Pembuangan limbah	B	2	B	2	B	2	B	1	B	1	8
Aksesibilitas	Kedekatan dengan lokasi pendidikan	TB	0	TB	0	TB	0	TB	0	TB	0	0
	Kedekatan dengan fasilitas peribadatan	TB	0	TB	0	TB	0	TB	0	TB	0	0
	Kedekatan dengan fasilitas rekreasi	TB	0	TB	0	TB	0	TB	0	TB	0	0
	Ketersediaan transportasi publik	TB	0	TB	0	TB	0	TB	0	TB	0	0

Sumber: Hasil Wawancara, 2015

Keterangan:

- B : Berpengaruh
- TB : Tidak berpengaruh
- R1 : Kasubid SDA dan Keciaptakaryaan Bappeda Kabupaten Madiun
- R2 : Kasubsi Landreform dan Konsolidasi Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun
- R3 : Kabid Perumahan dan Lingkungan Dinas PU Bina Marga dan Cipta Karya Kabupaten Madiun
- R4 : Pengembang lokal



- R5 : Pengembang lokal  
0 : Tidak berpengaruh. Tanpa adanya faktor tersebut kawasan perumahan dan permukiman dapat dikembangkan.  
1 : Cukup berpengaruh. Faktor tersebut dibutuhkan pada kawasan pengembangan perumahan dan permukiman namun tidak harus ada  
2 : Sangat berpengaruh. Faktor tersebut harus ada pada kawasan perumahan dan permukiman.

Berdasarkan hasil iterasi Delphi (analisa Delphi tahap II), pada akhirnya diperoleh kesepakatan/konsensus oleh para responden mengenai faktor yang mempengaruhi pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan. Terlihat pada tabel 5.2 terdapat satu sub faktor tambahan yang dinyatakan berpengaruh terhadap pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan berdasarkan pendapat *stakeholder* (berwarna oranye). Dengan demikian, terdapat tambahan sub faktor yang mempengaruhi pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan, yakni pembuangan limbah. Berikut merupakan rangkuman dari wawancara Delphi tahap II.

1. Fasilitas peribadatan

Fasilitas peribadatan dinyatakan tidak berpengaruh oleh *stakeholder* karena berkembangnya suatu permukiman ditandai oleh kegiatan-kegiatan yang bersifat *profit oriented* seperti keberadaan fasilitas perdagangan dan jasa. Selain itu, sarana peribadatan merupakan sarana yang bersifat sebagai pelengkap bagi para pemilik perumahan dalam beribadah untuk memenuhi kebutuhan rohani mereka. Keberadaan fasilitas peribadatan bisa saja terletak di luar lokasi perumahan seperti masjid agung yang identik terletak di pusat kota, dsbnya.

2. Fasilitas rekreasi

Perkembangan permukiman di Mejayan mengikuti perkembangan jaringan jalan, bukan keberadaan fasilitas rekreasi. Karena fasilitas ini hanya sebatas fasilitas pendukung yang sifatnya melengkapi. Yang menjadi fokus utama dalam mengembangkan perumahan adalah aksesibilitas berupa jaringan jalan karena hal ini merupakan poin penting yang harus dipenuhi.



3. Pembuangan limbah

Dari hasil wawancara, *stakeholder* menilai bahwa pembuangan limbah berpengaruh dalam pengembangan kawasan perumahan dan permukiman. Hal ini dikarenakan bahwa suatu kawasan permukiman yang baik seharusnya memiliki tempat pengolahan limbah sendiri. Walaupun dalam prosesnya, pembangunan IPAL memerlukan waktu panjang terkait dengan perijinan dan sebagainya. Kawasan permukiman yang tidak memiliki pengolahan limbah biasanya cenderung menggunakan lahan kosong maupun sungai sebagai tempat pembuangan limbahnya. Hal ini akan berdampak pada pencemaran lingkungan dan juga menimbulkan berbagai penyakit. Oleh karena itu, keberadaan tempat pembuangan limbah untuk mengolah limbah domestik juga menjadi salah satu faktor yang berpengaruh terhadap pengembangan suatu kawasan perumahan dan permukiman.

4. Kedekatan dengan lokasi pendidikan

Apabila dalam suatu wilayah dirasa sudah mencukupi untuk fasilitas pendidikan, maka tidak perlu dilakukan penambahan fasilitas pendidikan. Hal ini akan berpengaruh pada penataan ruang di suatu wilayah. Untuk itu, optimalisasi fasilitas pendidikan dapat dijadikan sebagai alternatif dalam memenuhi kebutuhan penduduk di Mejayan.

5. Kedekatan dengan fasilitas peribadatan

Tidak berpengaruh dalam pengembangan perumahan dan permukiman di Mejayan karena kebanyakan fasilitas peribadatan seperti gereja maupun masjid agung biasanya berada di pusat-pusat kota.

6. Kedekatan dengan fasilitas rekreasi

Kedekatan dengan rekreasi seperti taman perumahan dan permukiman menjadikan menurut saya tidak begitu memiliki daya tarik bagi masyarakat untuk membeli rumah di Mejayan.

Setelah melakukan proses analisa Delphi tahap II, tercapai suatu konsensus pada faktor tersebut. Hasil akhir mengenai faktor yang berpengaruh dalam pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan berdasarkan pendapat *stakeholder* dan sudah mencapai konsensus yakni sebagai berikut.



**Tabel 5. 3 Hasil Analisis Faktor yang Berpengaruh dalam Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman di Mejayan**

Faktor	Sub Faktor	Poin
Sarana	Fasilitas kesehatan	5
	Fasilitas perdagangan dan jasa	10
Prasarana	Jaringan jalan	10
	Jaringan listrik	8
	Jaringan telepon	9
	Jaringan air bersih	10
	Persampahan	8
	Sanitasi/drainase	9
	Pembuangan limbah	8
Aksesibilitas	Kedekatan dengan lokasi kerja	10
	Kedekatan dengan fasilitas perdagangan dan jasa	10
	Kedekatan dengan fasilitas kesehatan	7

Pada tabel di atas terdapat nilai/poin pada masing-masing sub faktor. Nilai/poin ini digunakan sebagai penentuan prioritas faktor yang berpengaruh untuk dianalisa pada proses selanjutnya mengenai perumusan konsep pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan. Semakin tinggi poin menunjukkan bahwa sub faktor tersebut menjadi prioritas utama dalam mendukung pengembangan perumahan dan permukiman di Mejayan.

## 5.2 Perumusan Konsep Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman di Mejayan

Tahap analisis terakhir dalam penelitian ini adalah merumuskan konsep pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan. Penelitian ini menggunakan analisis triangulasi sebagai sarana untuk memperoleh konsep pengembangan tersebut. Dalam proses analisis triangulasi ini, acuan utama dalam perumusan konsepnya adalah hasil sasaran 1 (pendapat *stakeholder*), yaitu faktor yang berpengaruh dalam pengembangan perumahan dan permukiman di Mejayan. Selanjutnya dilihat bagaimana faktor-faktor tersebut ditemukan dalam kondisi eksisting wilayah setempat dan disesuaikan dengan kebijakan terkait yang telah ada serta literatur mengenai studi empirik kawasan lain yang telah dilakukan.



Sumber data yang digunakan dalam analisis triangulasi ini dapat dilihat pada Tabel 5.4 di bawah ini.

**Tabel 5. 4 Sumber Data untuk Perumusan Konsep Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman**

<b>Pendapat stakeholder</b>	<b>Studi empirik kawasan lain</b>	<b>Review Kebijakan</b>
<p>Faktor-faktor berpengaruh terhadap pengembangan kawasan perumahan dan permukiman Mejayan:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sarana umum : <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Fasilitas perdagangan dan jasa</li> <li>b. Fasilitas kesehatan</li> </ol> </li> <li>2. Prasarana umum : <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Jaringan jalan</li> <li>b. Jaringan air bersih</li> <li>c. Jaringan telepon</li> <li>d. Jaringan listrik</li> <li>e. Persampahan</li> <li>f. Drainase/sanitasi</li> <li>g. Pembuangan limbah</li> </ol> </li> <li>3. Aksesibilitas <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Kedekatan dengan lokasi kerja</li> <li>b. Kedekatan dengan fasilitas perdagangan dan jasa</li> <li>c. Kedekatan dengan fasilitas kesehatan</li> </ol> </li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman Pada Kota Baru Terpadu (KTM) Mahalona Kabupaten Luwu Timur, Syahmuddin (2010)</li> <li>2. Kesesuaian Prinsip-prinsip Fisik Konsep <i>Neighbourhood Unit</i> Dalam Penerapan Pengembangan Perumnas Bumi Rancaekek dan Bumi Serpong, Putri dkk (2012)</li> </ol>	<p>Kebijakan terkait pengembangan kawasan perumahan dan permukiman yang menaungi wilayah penelitian:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah No.217/KPTS/M/2002 tentang Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman (KSNPP)</li> <li>2. Permenpera Nomor 34/Permen/M/2006 tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas (Prasarana Sarana Umum) Kawasan Perumahan</li> <li>3. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Madiun 2009-2029</li> <li>4. Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Ibukota Kabupaten Madiun 2011-2031</li> </ol>

Ketiga data tersebut kemudian dilakukan perbandingan antar data sehingga diperoleh kesimpulan hasil perbandingan antar data. Kesimpulan tersebut yang kemudian digunakan untuk merumuskan konsep pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan. Setelah mendapatkan ketiga sumber data tersebut, dapat dirumuskan konsep dalam mengembangkan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan. Berdasarkan kondisi eksisting di Mejayan, dapat diketahui kriteria yang digunakan untuk perumusan konsep ini yakni ketersediaan sarana dan prasarana pendukung perumahan meliputi kondisi sarana dan prasarana umum, apakah sudah dapat memenuhi kebutuhan penduduk di Mejayan. Kemudian kriteria selanjutnya mengenai ketersediaan aksesibilitas berkaitan dengan kedekatan jarak untuk menempuh lokasi perumahan dengan lokasi lain di sekitarnya.

Untuk mengetahui mengenai perbandingan antar data tersebut dijelaskan pada penjelasan berikut:

1. *Mengembangkan kawasan perumahan baru dan prasarana perdagangan jasa*



*sesuai berdasarkan kebutuhan pengembangan di wilayah Mejayan serta daya dukung lingkungannya.*

Konsep ini diperoleh dari hasil wawancara yang telah dilakukan, penelitian yang telah ada sebelumnya serta kebijakan dari rencana tata ruang yang ada. Menurut hasil wawancara, keberadaan fasilitas perdagangan dan jasa di Mejayan sangat penting untuk dikembangkan. Sebagai wilayah baru yang diprediksikan akan terus berkembang, kawasan perdagangan untuk mendukung roda perekonomian di wilayah ini menjadi pendorong utama. Keberagaman kawasan perdagangan tersebut didasarkan pada pengembangan wilayah Mejayan. Selain itu, hal ini juga didukung oleh penelitian yang telah dilakukan sebelumnya bahwa dalam mendukung aktivitas masyarakat, termasuk kegiatan ekonomi, maka fasilitas perdagangan perlu dibangun dan ditingkatkan keberadaannya.

Oleh karena itu, pengembangan permukiman di Mejayan selain mempertimbangkan keberadaan sarana dan prasarana penunjang juga memperhatikan aspek daya dukung lingkungan. Hal ini berkaitan dengan keberlanjutan kawasan permukiman yang ada di Mejayan. Menurut kebijakan tata ruang setempat, yakni Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Madiun yang menyebutkan bahwa pengembangan perumahan umum dengan konsep penyatuan dengan tetap mempertimbangkan aspek keseimbangan lingkungan dengan memanfaatkan lahan pertanian dan lahan yang masih kosong, sehingga sebaiknya pengembangan perumahan tersebut berada pada area yang sudah ditetapkan berdasarkan rencana tata ruang yang ada.

Mencermati arahan kebijakan pemerintah daerah terkait dengan strategi pengembangan kawasan perumahan di Mejayan, maka konsep pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan perlu pendalaman analisis pengembangan kawasan. Pada dasarnya, kegiatan-kegiatan yang dilaksanakan dalam skala besar akan berpotensi menimbulkan dampak pada lingkungan sekitarnya yang berpengaruh terhadap kondisi lingkungan dan bahkan dapat menurunkan kualitas lingkungan yang mengubah ekosistem alami menjadi



ekosistem buatan, sehingga diperlukan perhatian khusus dalam pengembangan kawasan perumahan baru melalui penyediaan kawasan perdagangan dan jasa yang memperhatikan daya dukung lingkungan sekitarnya.

## 2. *Mengembangkan jaringan jalan dalam mendukung sistem jaringan pergerakan di Mejayan*

Berdasarkan hasil wawancara dijelaskan bahwa prasarana jaringan jalan sangat berpengaruh terhadap pengembangan perumahan dan permukiman. Hal ini dikarenakan jaringan jalan tersebut berfungsi sebagai media aksesibilitas penghuni untuk melakukan pergerakan dari satu spot ke spot lain. Dari penelitian sebelumnya menjelaskan bahwa pola pembangunan permukiman harus disesuaikan dengan karakteristik permukiman kota dengan dukungan prasarana yang memadai salah satunya berupa jaringan jalan.

Oleh karena itu, penerapan konsep melalui pengembangan jaringan jalan diperlukan dalam mendukung sistem pergerakan di Mejayan. Karena sebagai wilayah yang dilalui oleh jaringan jalan primer, dimana jaringan jalan ini sebagai *interchange* antara wilayah satu dengan wilayah lainnya, maka pengembangan jaringan jalan di Mejayan sangat perlu dilakukan melalui pengembangan aksesibilitas terhadap pusat pemerintahan, permukiman, dan perdagangan dan jasa.

Pengembangan jaringan jalan di Mejayan dapat dilakukan melalui perbaikan dan pengembangan jalan lokal primer serta jalan lokal sekunder untuk memudahkan masyarakat mencapai lokasi perumahannya seperti pavingisasi/pengaspalan jalan lingkungan untuk mempermudah dan memperlancar arus lalu lintas serta peningkatan kapasitas dan pelebaran jalan. Hal ini sesuai dengan Permenpera Nomor 34/Permen/M/2006 tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas (Prasarana Sarana Umum) Kawasan Perumahan, dijelaskan bahwa untuk meningkatkan efisiensi pengembangan kawasan perumahan, maka diperlukan prasarana salah satunya melalui pengelolaan.



3. *Meningkatkan kualitas air PDAM dan meningkatkan pendistribusian air PDAM*

Peningkatan pelayanan air bersih di lingkungan perumahan dapat melalui sistem jaringan perpipaan kepada masyarakat di Mejayan dengan pengembangan jaringan air bersih pada wilayah permukiman kepadatan tinggi dan sedang menggunakan jaringan pipa skala besar. Hal ini sesuai dengan arahan rencana tata ruang bahwa permukiman yang ada di Mejayan merupakan permukiman dengan intensitas kepadatan yang cukup tinggi.

4. *Mengembangkan permukiman baru yang mendekati pusat kegiatan dan terintegrasi dengan sarana transportasi*

Dalam kaitannya dengan kesesuaian substansi aturan teknis perundangan dan karakteristik fisik pada suatu kawasan perumahan dan permukiman, prinsip fisik yang seharusnya terpenuhi adalah komponen yang sudah diatur dalam pedoman penataan lingkungan hunian. Keberadaan aturan teknis berupa perundang-undangan maupun rencana tata ruang yang mengatur secara detail, seperti terkait fasilitas skala lingkungan hunian, mampu mendorong penyelenggara pembangunan perumahan di Mejayan untuk memberikan perhatian yang cukup besar dalam memenuhi prinsip fisik tersebut, meskipun masih terjadi beberapa penyimpangan terhadap ketersediaan dan lokasi fasilitas permukiman yang ada.

Hal ini membuktikan bahwa standar yang mengatur penataan lingkungan hunian secara detail dan menyeluruh sebagai kesatuan aturan teknis perundangan sangat penting keberadaannya sebagai kontrol terhadap perencanaan dan implementasi pembangunan perumahan. dalam kaitannya dengan pengembangan perumahan di Mejayan, keberadaan pusat-pusat pelayanan yang dapat dijangkau oleh penghuni sangat penting seperti kedekatan dengan lokasi kerja, fasilitas perdagangan dan jasa serta fasilitas kesehatan. Hal ini didukung oleh pendapat *stakeholder* yang menyebutkan bahwa keberadaan kawasan perumahan dan permukiman yang baik harus memperhatikan aksesibilitas terhadap pusat pelayanan seperti tempat bekerja.



Oleh karena itu, keberadaan jaringan jalan dan sarana transportasi sangat penting. Selain itu, berdasarkan penelitian yang telah dilakukan sebelumnya bahwa untuk mewujudkan integritas antara keberadaan sarana dan prasarana dengan kawasan perumahan maka penerapan konsep *neighbourhood unit* dapat dilakukan karena hal ini berkaitan dengan radius pelayanan dari sarana dan prasarana umum tersebut.

5. *Menerapkan sistem pengelolaan sampah secara terpadu (3R)*

Persampahan menjadi permasalahan yang sering dihadapi tidak hanya di lingkungan perumahan. Terkait dengan pengembangan kawasan permukiman baru di Mejayan, diperlukan suatu perencanaan kawasan perumahan yang matang salah satunya melalui penyediaan tempat pembuangan sampah. Selanjutnya dalam pengelolaan sampah tersebut penduduk setempat diberikan bekal dalam mengelola sampah rumah tangga mereka melalui program 3R (*reduce, re-use, recycle*). Dengan demikian sampah-sampah tersebut dapat diolah kembali untuk kemudian dijadikan sebagai barang yang bermanfaat.

6. *Mengembangkan kegiatan perdagangan dan jasa baru pada pusat-pusat pelayanan dan menyebar dalam beberapa area permukiman.*

Berdasarkan arahan kebijakan tata ruang di wilayah Mejayan bahwa dalam jangka panjang, pengembangannya didasarkan pada peningkatan daya saing wilayah sehingga memberikan daya tarik dan daya saing bagi setiap kegiatan ekonomi produktif. Secara konseptual, daya saing suatu wilayah secara implisit menunjukkan tingkat kemampuan wilayah untuk tumbuh dan berkembang secara optimal dalam jangka waktu tertentu. Artinya, daya saing wilayah pada dasarnya merupakan kondisi dasar (*state of nature*) bagi suatu daerah untuk dapat bertumbuh dan berkembang dalam skala dan jangka waktu tertentu. Oleh karena itu, untuk menggerakkan roda perekonomian Mejayan dalam mewujudkan daya saing wilayah, salah satunya melalui penyedia kawasan perdagangan dan jasa. Dalam prakteknya, sektor perdagangan dan jasa menjadi salah satu kontributor terhadap pendapatan suatu daerah. Di Mejayan sendiri, berdasarkan kondisi eksisting banyak dijumpai kawasan



perdagangan dan jasa yang baru bermunculan. Sehingga pengembangan fasilitas perdagangan dan jasa di area permukiman dapat menjadi stimulan bagi wilayah Mejayan untuk terus berkembang. Karena perkembangan permukiman selalu diikuti dengan perkembangan kawasan perdagangan dan jasa.

Berkaitan dengan arahan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Madiun serta Rencana Detail Tata Ruang Ibukota Kabupaten Madiun, pengembangan prasarana perdagangan dan jasa yang ada di Mejayan mengikuti perkembangan wilayah Mejayan yakni melalui *pola ribbon development*. Oleh karena itu, pengembangan kegiatan perdagangan dan jasa seharusnya diletakkan pada pusat-pusat pelayanan yang ada di Mejayan. Hal ini dapat dilakukan melalui beberapa cara, diantaranya:

- Pengoptimalan layanan pasar yang sebelumnya telah tersedia pada masing-masing unit lingkungan perumahan
- Penambahan unit untuk fasilitas perdagangan dan jasa

Hal ini juga didukung oleh Permenpera No.34/Permen/M/2006 yang menjelaskan bahwa keterpaduan antara kawasan perumahan dan permukiman dengan keberadaan sarana berupa fasilitas perdagangan salah satunya dimaksudkan untuk menyiapkan kawasan perumahan melalui penyediaan sarana yang memadai. Oleh karena itu, pengembangan kegiatan perdagangan dan jasa yang menyebar pada semua wilayah permukiman sangat diperlukan.

7. *Mengembangkan permukiman pada wilayah topografi rendah dengan zona yang diperuntukan sebagai kawasan permukiman dan tidak bercampur dengan kegiatan perdagangan.*

Peningkatan efektivitas pengawasan pengendalian pemanfaatan lahan permukiman melalui Pemerintah Daerah diharapkan menciptakan keterkaitan misi antar instansi pemerintah sehingga mampu mengintegrasikan berbagai kepentingan yang berkenaan dengan pengendalian pemanfaatan lahan permukiman. Hal ini berkaitan dengan peruntukan zona permukiman yang sudah diatur dalam rencana tata ruang. Berdasarkan kebijakan pemerintah



kabupaten Madiun melalui arahan dari Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Madiun maupun Rencana Detail Tata Ruang Ibukota Kabupaten Madiun, keberadaan permukiman yang ada seharusnya Pengendalian penggunaan lahan dilakukan pada saat proses perijinan IMB harus sesuai dengan peruntukan lahan. Apabila pada saat proses perijinan IMB lahan tersebut senagai permukiman, maka sebaiknya dalam prakteknya tidak berubah fungsi peruntukannya sebagai perumahan yang dijadikan satu dengan area komersil seperti ruko. Oleh karena itu, diperlukan pengawasan dan pengendalian untuk mengendalikan penggunaan lahan, khususnya permukiman, agar tidak berubah fungsi setelah diterbitkan ijinnya.

Selain itu, apabila dilihat dari kondisi topografi Mejayan, terlihat bahwa wilayah ini sebagian besar merupakan dataran rendah sehingga sangat cocok untuk pengembangan kawasan permukiman baru. Wilayah Mejayan sepanjang utara sampai tengah merupakan kawasan yang paling cocok untuk pengembangan permukiman, sedangkan wilayah Mejayan bagian selatan tidak begitu cocok untuk pengembangan perumahan karena wilayah ini merupakan wilayah yang berada di ketinggian 100-500 mdpl.

8. *Meningkatkan koordinasi antara pemerintah Kabupaten Madiun dengan pemerintah Provinsi didukung oleh pihak swasta*

Koordinasi antar pemerintah dan pihak swasta dinilai berpengaruh terhadap pengembangan perumahan dan permukiman di Mejayan. Seluruh *stakeholder* ini harus duduk bersama mengatasi permasalahan perumahan dan permukiman untuk menciptakan suatu kawasan permukiman yang layak huni dan berkelanjutan. Koordinasi antar *stakeholder* ini diperlukan antara lain berkaitan juga dalam hal peningkatan kerjasama melalui beberapa program, diantaranya:

1. Pembuatan sumur komunal.
2. Pembangunan gorong-gorong
3. Penambahan lampu penerangan jalan pada jalan-jalan lingkungan
4. Pembuatan *septic tank* terapung



5. Penyediaan instalasi pengolahan air minum dengan dilengkapi booster pump.
6. Penyambungan pipa air minum ke jaringan pipa air minum skala perkotaan yang ada.
7. Pengendalian kualitas air melalui proses pemeriksaan periodik sesuai ketentuan teknis yang berlaku
8. Pembuatan IPAL komunal

9. *Mengoptimalkan keberadaan fasilitas kesehatan skala tinggi*

Sebagai wilayah baru, Mejayan memerlukan kelengkapan fasilitas untuk memenuhi kebutuhan penduduknya, salah satunya adalah penyediaan fasilitas kesehatan. Berdasarkan kondisi eksisting dapat diketahui bahwa sarana kesehatan yang ada di Mejayan dengan skala tinggi hanya terdapat di satu titik lokasi, sehingga diharapkan sarana ini dapat dioptimalkan keberadaannya misalnya dengan peningkatan kualitas pelayanan pada masyarakat.

Lebih jelasnya mengenai konsep pengembangan perumahan dan permukiman di Mejayan disajikan pada tabel 5.5 berikut.



**Tabel 5. 5 Perumusan Konsep Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman di Mejayan**

Sub Faktor	Pendapat Stakeholder	Studi Literatur		Hasil Penelitian	Analisa	Konsep
		Penelitian Terdahulu	Kebijakan Terkait			
Fasilitas perdagangan dan jasa	Menurut <i>stakeholder</i> , keberadaan fasilitas perdagangan dan jasa di Mejayan berpengaruh terhadap pengembangan kawasan permukiman di sana. Sebagai kota transit, tentunya berakibat keberagaman aktivitas di wilayah tersebut. Keberadaan fasilitas perdagangan dan jasa ini mampu meningkatkan roda perekonomian wilayah Mejayan. Hal ini menarik minat investor untuk menanam saham di wilayah ini, misalnya dengan pembangunan kawasan permukiman baru. Dengan demikian keberadaan fasilitas perdagangan dan jasa berbanding lurus dengan pengembangan perumahan. Semakin banyak fasilitas perdagangan dan jasa,	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Untuk mewujudkan percepatan pembangunan perumahan serta prasarana dan sarana permukiman dengan mengoptimalkan dukungan dan peran <i>stakeholder</i> baik oleh pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten maupun pihak swasta.</li> <li>• Untuk mendukung aktifitas masyarakat dalam kawasan perumahan dan permukiman termasuk dalam hal pengembangan usaha ekonomi, maka kondisi prasarana dan sarana perlu dibangun dan ditingkatkan.</li> </ul>	<p><b>Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah No.217/KPTS/M/2002 tentang Kebijakan dan Strategi Nasional dan Permukiman (KSNPP)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>BAB VI – Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman</i></li> <li>• <i>Pengembangan penyediaan prasarana dan sarana dasar permukiman</i></li> </ul> <p>Mengembangkan kawasan permukiman skala besar secara terencana sebagai bagian dari kawasan khususnya di perkotaan, mulai dari kegiatan seperti penyediaan tanah siap bangun dan kaveling tanah</p>	Fasilitas perdagangan dan jasa yang ada di wilayah Mejayan bersifat tidak hanya melayani kebutuhan masyarakat setempat, namun juga memiliki cakupan yang lebih luas, sehingga keberadaan fasilitas ini berada di sepanjang jalan utama dan pusat perkotaan di Mejayan.	Keberadaan fasilitas perdagangan dan jasa di Mejayan sangat penting untuk menggerakkan roda perekonomian wilayah ini. Untuk menciptakan pembangunan sarana perdagangan jasa yang terintegrasi dengan kawasan perumahan, maka diperlukan peran serta pemerintah, mulai dari pemerintah lokal sampai dengan provinsi serta dukungan dari pihak swasta sehingga akan tercipta penanganan keterpaduan Prasarana Sarana Umum secara preventif dari kawasan perumahan melalui penyediaan layanan prasarana sarana umum yang memadai bagi seluruh masyarakat.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mengembangkan kawasan perumahan baru dan sarana perdagangan jasa sesuai berdasarkan kebutuhan pengembangan di wilayah Mejayan serta daya dukung lingkungannya.</li> </ul> <p>Untuk menerapkan konsep ini dapat dilakukan dengan pelaksanaan kegiatan berupa kajian AMDAL sebelum melaksanakan proses pembangunan perumahan. Hal tersebut dapat meminimalisir kegiatan-kegiatan skala besar yang berpotensi menimbulkan dampak pada lingkungan sekitarnya.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mengembangkan kegiatan perdagangan dan jasa baru pada pusat-pusat pelayanan dan menyebar dalam</li> </ul>



Sub Faktor	Pendapat Stakeholder	Studi Literatur		Hasil Penelitian	Analisa	Konsep
		Penelitian Terdahulu	Kebijakan Terkait			
	maka akan semakin berkembang kawasan permukiman.		<p>matang, serta penyediaan prasarana dan sarana dasar permukiman, termasuk utilitas umum, secara terpadu dan efisien, dan pelembagaan manajemen kawasan yang efektif.</p> <p><b>Permenpera Nomor 34/Permen/M/2006 tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas (Prasarana Sarana Umum) Kawasan Perumahan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>BAB II - Pola Penanganan Keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Kawasan</i></li> <li>Komponen prasarana sarana umum Kawasan yang diatur untuk keterpaduannya berupa prasarana (jalan, drainase, air limbah,</li> </ul>			<p>beberapa area permukiman</p> <p>Hal tersebut dapat diwujudkan dengan pengoptimalan layanan pasar yang sebelumnya telah tersedia pada masing-masing unit lingkungan perumahan serta melakukan penambahan unit untuk fasilitas perdagangan dan jasa</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mengembangkan permukiman pada wilayah topografi rendah dengan zona yang diperuntukan sebagai kawasan permukiman dan tidak bercampur dengan kegiatan perdagangan.</li> </ul> <p>Konsep tersebut dapat diwujudkan melalui penetapan zonasi perumahan berdasarkan rencana tata ruang di Mejayana serta <i>plotting</i> perumahan pada</p>



Sub Faktor	Pendapat Stakeholder	Studi Literatur		Hasil Penelitian	Analisa	Konsep
		Penelitian Terdahulu	Kebijakan Terkait			
			<p>persampahan, dan jaringan air minum), sarana (tempat pendidikan, layanan kesehatan, perdagangan, fasos dan fasum, tempat olah raga, makam, RTH, dan terminal, dan utilitas umum (jaringan listrik, telepon, gas, transportasi, dan pemadam kebakaran).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Penanganan keterpaduan Prasarana sarana umum secara preventif dimaksudkan sebagai upaya untuk menyiapkan kawasan perumahan melalui penyediaan layanan prasarana sarana umum yang memadai, sehingga dapat mencegah timbulnya permasalahan sarana dan utilitas di</li> </ul>			<p>wilayah Mejayan bagian utara sampai dengan tengah yang bertopografi rendah. Hal ini bertujuan untuk menghindari peruntukan guna lahan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku di Mejayan.</p>
Jaringan jalan	<p>Prasarana jaringan jalan merupakan komponen yang paling berpengaruh dalam pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan. Suatu kawasan perumahan dan permukiman memerlukan prasarana jalan sebagai aksesibilitas penduduk untuk melakukan pergerakan serta menunjang aktifitas transportasi.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pola pembangunan permukiman harus disesuaikan dengan karakteristik permukiman kota dengan dukungan prasarana yang memadai berupa jaringan jalan, air bersih, energi listrik dan telekomunikasi sebagai aspek daya saing dan daya tarik kawasan</li> <li>• Keberadaan jalan lingkungan sebaiknya terbebas dari arus lalu lintas menerus kota, karena didesain dengan dimensi jalan</li> </ul>	<p>persampahan, dan jaringan air minum), sarana (tempat pendidikan, layanan kesehatan, perdagangan, fasos dan fasum, tempat olah raga, makam, RTH, dan terminal, dan utilitas umum (jaringan listrik, telepon, gas, transportasi, dan pemadam kebakaran).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Penanganan keterpaduan Prasarana sarana umum secara preventif dimaksudkan sebagai upaya untuk menyiapkan kawasan perumahan melalui penyediaan layanan prasarana sarana umum yang memadai, sehingga dapat mencegah timbulnya permasalahan sarana dan utilitas di</li> </ul>	<p>Kondisi ruas jaringan jalan arteri primer di wilayah studi sangat baik dan mendukung kenyamanan dan keamanan transportasi yang ada. Sedangkan untuk jaringan jalan kolektor yang merupakan percabangan jalan arteri primer sebagian memiliki kondisi baik dengan perkerasan aspal dan dimensi jalan yang sesuai fungsinya. Pada kondisi yang ada, di wilayah perencanaan didominasi oleh jaringan jalan</p>	<p>Keberadaan jaringan jalan dan jaringan air bersih sangat penting dalam mendukung penyediaan permukiman baru di Mejayan. Jaringan jalan berupa jalan lingkungan merupakan salah satu kebutuhan utama yang harus dipenuhi untuk mendukung permukiman. Suatu kawasan permukiman yang tidak dilengkapi dengan prasarana jalan akan mempersulit masyarakat untuk menjangkau</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mengembangkan jaringan jalan dalam mendukung sistem jaringan pergerakan Mejayan</li> </ul> <p>Dalam mewujudkan konsep tersebut, maka dapat dilakukan melalui pengembangan aksesibilitas terhadap pusat pemerintahan, permukiman, dan perdagangan dan jasa yang ada di Mejayan. Hal ini dikarenakan tuntutan dari pengembangan wilayah Mejayan sebagai ibukota Kabupaten Madiun yang semakin</p>



Sub Faktor	Pendapat Stakeholder	Studi Literatur		Hasil Penelitian	Analisa	Konsep
		Penelitian Terdahulu	Kebijakan Terkait			
		dan keterhubungan terhadap jaringan jalan skala kota yang terbatas, sehingga tidak memungkinkan dilalui lalu lintas cepat.	<p>kawasan perumahan yang akan dibangun.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Penanganan keterpaduan prasarana sarana umum secara preventif diselenggarakan dengan ketentuan sebagai berikut:</li> <li>• Penanganan prasarana sarana umum di kawasan perumahan yang baru.</li> <li>• Upaya keterpaduan preventif dilaksanakan seluruh pemangku kepentingan yang akan membuka kawasan perumahan baru, baik berskala besar maupun kawasan khusus, dengan fasilitasi pemerintah kabupaten/kota untuk menghindari permasalahan ketidakterpaduan</li> </ul>	lokal/lingkungan yang menghubungkan lingkungan permukiman dengan permukiman dan area pertanian	rumahnya, mengingat jaringan jalan ini menghubungkan antara permukiman satu dengan permukiman lainnya maupun permukiman dengan pusat kota/pusat lingkungan. Sehingga kondisi jalan yang baik sangat diperlukan. Oleh karena itu, pemerintah perlu memperhatikan perbaikan maupun pengembangan jaringan jalan yang ada..	tinggi intensitas kegiatannya sehingga diperlukan aksesibilitas yang memadai.
Jaringan air bersih	Keberadaan air bersih dibutuhkan dalam jumlah besar oleh penduduk. Oleh karena itu ketersediaan air bersih baik dari PDAM maupun mata air mampu menjadi sumber pasokan air untuk kegiatan sehari-hari penduduk. Yang terjadi di Mejayan saat ini adalah, belum semua rumah tangga			Sumber air bersih di wilayah Mejayan berasal dari PDAM, sumur pompa, sumur biasa, mata air dan sungai. Oleh karena itu diperlukan penanganan khusus terkait dengan penyediaan air bersih bagi masyarakat di lingkungan perumahan.	Begitu halnya dengan jaringan jalan, keberadaan jaringan air bersih membantu penduduk untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari seperti memasak, mandi, mencuci, dll. Pelayanan air bersih melalui pipa PDAM sangat diperlukan bagi kawasan permukiman baru, sumber mata air	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meningkatkan kualitas air PDAM dan meningkatkan pendistribusian air PDAM</li> </ul> <p>Dalam mewujudkan konsep ini dapat dilakukan dengan sistem jaringan perpipaan pada wilayah permukiman kepadatan tinggi dan sedang menggunakan jaringan</p>



Sub Faktor	Pendapat Stakeholder	Studi Literatur		Hasil Penelitian	Analisa	Konsep
		Penelitian Terdahulu	Kebijakan Terkait			
	terlayani oleh jaringan air bersih.		<p>prasarana sarana umum pada saat penghunian dan perkembangannya di masa yang akan datang.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Keterpaduan secara preventif ini dilakukan secara berkelanjutan mulai sejak saat penentuan lokasi, perencanaan, pelaksanaan, pemeliharaan, pengelolaan, dan pengendalian.</li> <li>penanganan keterpaduan prasarana sarana umum kawasan ini juga dilaksanakan dengan memperhatikan kawasan di sekitarnya.</li> <li>Penanganan keterpaduan prasarana sarana umum kawasan mengacu pada RTRWK, RP4D, Rencana Rinci Tata</li> </ul>		<p>berupa danau/sungai pada dasarnya tidak begitu baik bagi kesehatan. Oleh karena itu, diperlukan penanganan dalam penambahan unit sambungan rumah maupun rencana pengelolaan pipanisasi oleh pemerintah</p>	<p>pipa skala besar</p>
Persampahan	<p>Permasalahan sampah merupakan masalah yang sering dihadapi. Terkait dengan pencegahan pencemaran kualitas lingkungan maka sebaiknya kawasan permukiman yang dilengkapi dengan ketersediaan tempat pembuangan sampah. Hal ini akan mewujudkan estetika dari suatu wilayah.</p>			<p>Kondisi persampahan di Mejayan dalam kondisi yang buruk karena belum tersedianya tempat pembuangan akhir (TPA) dan tempat pembuangan sampah (TPS). Namun pada kawasan perkotaan sudah terdapat sistem pembuangan sampah melalui sistem pewardahan.</p>	<p>Penanganan masalah sampah di lingkungan perumahan perlu dilakukan untuk menciptakan hunian yang berwawasan lingkungan. Oleh karena itu, sudah seharusnya dalam suatu kawasan permukiman dilengkapi dengan truk pengangkut sampah yang akan membawa sampah ke tempat pembuangan sampah (TPS).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Menerapkan sistem pengelolaan sampah secara terpadu (3R)</li> </ul>
Fasilitas kesehatan	Kawasan permukiman yang baik sudah seharusnya dilengkapi dengan keberadaan	-		<p>Keberadaan fasilitas kesehatan di Mejayan tersebar pada kawasan permukiman dan</p>	<p>Pengoptimalan fasilitas yang ada diperlukan dalam pengembangan suatu</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mengoptimalkan keberadaan fasilitas kesehatan skala tinggi</li> </ul>



Sub Faktor	Pendapat Stakeholder	Studi Literatur		Hasil Penelitian	Analisa	Konsep
		Penelitian Terdahulu	Kebijakan Terkait			
	fasilitas kesehatan minimal puskesmas yang dapat melayani tingkat kelurahan untuk mencukupi kebutuhan penduduk. Melalui pengembangan perumahan dan permukiman di Mejayan tersebut secara tidak langsung juga berpengaruh dalam penyediaan fasilitas kesehatan disana, misalnya dengan penambahan puskesmas (minimal) atau pembangunan rumah sakit baru. Hal ini dikarenakan keberagaman fungsi kegiatan di Mejayan yang semakin tinggi intensitasnya, sehingga sudah seharusnya pemenuhan akan kebutuhan penduduk disana terpenuhi.		<p>Ruang, Rencana Induk Sistem (<i>masterplan</i>) Keterpaduan kawasan dan kebijakan strategi pemerintah, serta koordinasi antar instansi terkait</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Penanganan keterpaduan prasarana sarana umum kawasan perumahan secara kuratif, dimaksudkan sebagai upaya untuk membantu memecahkan permasalahan prasarana sarana dan utilitas, pada kawasan perumahan yang sudah terbangun, sehingga akan terwujud lingkungan kawasan perumahan yang sehat, dan berawasan lingkungan</li> </ul>	sepanjang jalan utama. Sarana kesehatan dengan tingkat pelayanan tinggi hanya terdapat di Jl. Ahmad Yani.	wilayah. Hal ini dikarenakan keberadaan fasilitas kesehatan yang belum mampu mencukupi kebutuhan penduduk, sehingga fasilitas tersebut perlu ditingkatkan salah satunya melalui peningkatan pelayanan pada masyarakat, misalnya dengan pengobatan gratis bagi keluarga miskin.	Untuk mewujudkan konsep ini dapat dilakukan melalui peningkatan kualitas layanan pada masyarakat misalnya dengan pemberian kartu jamkesmas, sehingga semua golongan masyarakat dapat merasakan dari keberadaan fasilitas kesehatan di Mejayan.
Jaringan telepon, jaringan listrik, pembuangan limbah dan	Prasarana pendukung perumahan seperti jaringan telepon, listrik, pembuangan	-		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penyediaan listrik untuk melayani kebutuhan penerangan</li> </ul>	Prasarana dasar yang meliputi jaringan listrik, drainase, sistem komunikasi dan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meningkatkan koordinasi antara pemerintah Kabupaten Madiun dengan</li> </ul>



Sub Faktor	Pendapat Stakeholder	Studi Literatur		Hasil Penelitian	Analisa	Konsep
		Penelitian Terdahulu	Kebijakan Terkait			
sanitasi/drainase	limbah dan sanitasi diperlukan dalam menciptakan suatu kawasan permukiman yang layak huni dengan memperhatikan kebersihan lingkungannya. Namun sebenarnya, pada beberapa kawasan tidak harus dilengkapi dengan pembuangan limbah, sarana ini menjadi sarana pelengkap. Karena dalam prosesnya, untuk membuat IPAL tersebut diperlukan proses yang relatif lama mulai dari perijinan, pengawasan hingga pengelolaan		<ul style="list-style-type: none"> <li><i>Bab III – Tahapan Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas Kawasan</i> Dalam bab ini dijelaskan bahwa penyelenggaraan keterpaduan prasarana sarana umum dimaksudkan untuk meningkatkan efisiensi layanan melalui keterpaduan layanan dan penyediaan prasarana sarana umum dalam rangka pengembangan kawasan perumahan. Penyelenggaraan ini dimulai dari keterpaduan prasarana sarana umum dalam pra perencanaan, perencanaan, pelaksanaan, pengelolaan, dan pengendalian.</li> <li><b>Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Madiun 2009-2029</b></li> <li>Berdasarkan arahan RTRW Kab.Madiun, Mejayan dijadikan</li> </ul>	<p>penduduk Mejayan saat ini dipenuhi oleh PLN yang pelayanannya sudah mampu menjangkau sebagian besar penduduk di seluruh wilayah Mejayan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Jaringan telepon yang ada di Mejayan sudah cukup memadai pada jalur utama. Selain menjangkau jalur utama, yaitu di perkantoran dan perdagangan, jaringan telepon ini juga telah memasuki beberapa perkampungan penduduk. Namun, beberapa wilayah di Mejayan belum terjangkau oleh jaringan telepon,</li> </ul>	saluran irigasi belum optimal. Kondisi sumber listrik dengan generator set (genset) milik warga, saluran drainase dengan struktur tanah, sistem komunikasi dengan telepon seluler (ponsel) serta saluran irigasi desa yang belum merata.	<p>pemerintah Provinsi didukung oleh pihak swasta</p> <p>Untuk mewujudkan konsep tersebut dapat direalisasikan melalui beberapa program kerjasama antara pemerintah dengan pihak swasta, diantaranya:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pembuatan sumur komunal.</li> <li>2. Pembangunan gorong-gorong</li> <li>3. Penambahan lampu penerangan jalan pada jalan-jalan lingkungan</li> <li>4. Pembuatan <i>septic tank</i> terapung</li> <li>5. Penyediaan instalasi pengolahan air minum dengan dilengkapi booster pump.</li> <li>6. Penyambungan pipa air minum ke jaringan pipa air minum skala</li> </ol>



Sub Faktor	Pendapat Stakeholder	Studi Literatur		Hasil Penelitian	Analisa	Konsep
		Penelitian Terdahulu	Kebijakan Terkait			
			<p>sebagai Ibukota Kabupaten Madiun (SSWP-1) dengan pusat pengembangan di Mejayan yang diharapkan menjadi kekuatan ekonomi bagi Kabupaten Madiun dengan fungsi sebagai pusat pelayanan pemerintahan, perdagangan, jasa, pendidikan, kesehatan.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Untuk pemantapan fungsinya sebagai Ibukota Kabupaten Madiun yang baru, dibutuhkan pengembangan prasarana dan sarana. Perkembangan Perkotaan Mejayan mengarah di sepanjang jalan raya (<i>pola ribbon development</i>).</li> <li>• Rencana fasilitas perdagangan dan jasa yang dibutuhkan di Mejayan berupa pasar umum, pasar grosir, pasar hewan, bank, swalayan, hotel, tempat hiburan, jasa.</li> <li>• Rencana penambahan</li> </ul>	<p>terutama pada daerah-daerah pinggiran dan daerah permukiman yang memencar</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fungsi drainase di Mejayan dikelompokkan menjadi 3 (tiga) jenis, yaitu drainase primer (sungai), sekunder (berada di tepi-tepi jalan utama) dan tersier (pada jalan lokal atau permukiman penduduk). Drainase primer di Mejayan antara lain adalah Kali Jerohan dengan panjang 50,60 Km yang merupakan anak kali dari Kali Madiun yang mengalir menuju ke Sungai Bengawan Solo. Pada Sungai Jerohan ini juga</li> </ul>		<p>perkotaan yang ada.</p> <p>7. Pengendalian kualitas air melalui proses pemeriksaan periodik sesuai ketentuan teknis yang berlaku</p> <p>8. Pembuatan IPAL komunal</p>



Sub Faktor	Pendapat Stakeholder	Studi Literatur		Hasil Penelitian	Analisa	Konsep
		Penelitian Terdahulu	Kebijakan Terkait			
			<p>jumlah sambungan rumah (SR) untuk penyediaan air bersih</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Untuk masyarakat golongan rendah, khususnya yang ada di kawasan padat perkotaan diupayakan dengan membuat kran umum atau sumur umum (hidran umum).</li> </ul>	<p>memiliki anak sungai yaitu Kali Sono ( panjang 10 Km) dan Kali Piring ( panjang 10 Km)</p>		
<p>Kedekatan dengan lokasi kerja, kedekatan dengan fasilitas perdagangan dan jasa dan kedekatan dengan lokasi fasilitas kesehatan</p>	<p>Kawasan perumahan dan permukiman yang baik harus memiliki akses terhadap pusat-pusat pelayanan seperti tempat bekerja maupun pusat-pusat perdagangan. Akses ini salah satunya dapat dicapai dengan membuat jalan dan sarana transportasi pada permukiman tersebut.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Penerapan konsep <i>neighbourhood unit</i> meliputi radius pelayanan sarana prasarana umum</li> </ul>	<p><b>Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Ibukota Kabupaten 2011-2031</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>Rencana Pola Ruang Arah Pengembangan Kawasan Permukiman</i> Pengembangan kawasan permukiman di Mejayan ditekankan untuk mendistribusikan pertumbuhan kawasan perumahan secara merata pada masing-masing wilayah dengan meningkatkan aksesibilitas lokasi, yakni:</li> </ul> <ol style="list-style-type: none"> <li>Pengembangan perumahan umum dengan konsep</li> </ol>	<p>Jaringan jalan arteri primer di wilayah studi sangat baik dan mendukung kenyamanan dan keamanan transportasi yang ada. Sedangkan untuk jaringan jalan kolektor sebagian memiliki kondisi baik dengan perkerasan aspal dan dimensi jalan yang sesuai fungsinya. Pada kondisi yang ada, di wilayah perencanaan didominasi oleh jaringan jalan lokal/lingkungan yang menghubungkan lingkungan permukiman dengan permukiman dan area pertanian. Dengan demikian wilayah ini</p>	<p>Pada dasarnya, aksesibilitas berkaitan erat dengan penyediaan jaringan jalan bagi kawasan permukiman. Jaringan jalan menjadi penghubung antara lokasi satu dengan lainnya, sehingga melalui jalan tersebut mempermudah masyarakat untuk menjangkau lokasi yang akan mereka tuju baik lokasi kerja maupun lokasi yang lain.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mengembangkan permukiman baru yang mendekati pusat kegiatan dan terintegrasi dengan sarana transportasi</li> </ul> <p>Berkaitan dengan keberadaan sarana transportasi yang erta kaitannya dengan aksesibilitas, maka untuk mewujudkan konsep tersebut dapat dilakukan melalui penerapan konsep <i>neighbourhood unit</i> di wilayah permukiman. Hal ini berhubungan dengan ketersediaan fasilitas pendukung perumahan yang tersedia serta radius pelayanan dari sarana dan prasarana umum</p>



Sub Faktor	Pendapat Stakeholder	Studi Literatur		Hasil Penelitian	Analisa	Konsep
		Penelitian Terdahulu	Kebijakan Terkait			
			<p>penyatuan dengan tetap mempertimbangkan aspek keseimbangan lingkungan dengan memanfaatkan lahan pertanian dan/ lahan yang masih kosong.</p> <p>2. Pengembangan perumahan dengan memanfaatkan lahan-lahan kosong yang masih ada dengan konsep <i>cluster</i> atau pengelompokkan. Model perumahan dengan konsep <i>cluster</i>/kelompok tersebut selain menjadi tertata rapi dan bersih juga dapat mendukung penyediaan rumah dinas bagi pemerintahan.</p> <p>3. Pengembangan perumahan dinas untuk mengakomodasi kawasan pusat pemerintahan.</p>	<p>sudah terkoneksi dengan fungsi jaringan jalan yang ada.</p>		tersebut.



Sub Faktor	Pendapat Stakeholder	Studi Literatur		Hasil Penelitian	Analisa	Konsep
		Penelitian Terdahulu	Kebijakan Terkait			
			<p><i>Arahan Pengembangan Kawasan Perdagangan dan Jasa</i></p> <p>Pengendalian terhadap munculnya perkembangan permukiman baru yang tidak berada pada zona yang ditentukan akibat adanya kegiatan perdagangan.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Rencana Jaringan Prasarana</i></li> </ul> <p>1. Adanya rencana jaringan jalan lokal primer yang menghubungkan sub pusat perkotaan dengan pusat pelayanan unit lingkungan yang menyebar di seluruh Sub Bagian Wilayah Pengembangan (SBWP) 1 hingga Sub Bagian Wilayah Pengembangan (SBWP) 4 yang memiliki tingkat kepadatan permukiman sedang-</p>			



Sub Faktor	Pendapat Stakeholder	Studi Literatur		Hasil Penelitian	Analisa	Konsep
		Penelitian Terdahulu	Kebijakan Terkait			
			<p>tinggi</p> <p>2. Pengembangan jalan lokal sekunder yang menghubungkan perumahan dalam sub pusat unit lingkungan khususnya pada kawasan perumahan dan permukiman dengan tingkat kepadatan rendah</p> <p>3. Rencana pipanisasi yaitu menyalurkan sumber air bersih dari mata air yang melalui pipa-pipa ke rumah</p>			

*Sumber: Hasil Analisa, 2015*



Berdasarkan tabel 5.5 di atas dapat diketahui konsep pengembangan perumahan dan permukiman yang dihasilkan terkait dengan pengembangan wilayah di Mejayan. Adanya hubungan antara pengembangan sarana dan prasarana permukiman sebagai suatu kesatuan sistem dimana elemen-elemen kegiatan akan saling berkaitan dan berinteraksi, sehingga intensitas hubungan atau keterkaitan antar elemen berbeda menurut jenis masing-masing fungsi kegiatan. Sehingga mendukung fungsi keterkaitan itu, maka ketersediaan prasarana dan sarana permukiman menjadi penting, baik dari sisi kuantitas maupun kualitas prasarana dan sarannya. Dalam kaitannya dengan konsep pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan, pengembangan sarana dan prasarana tersebut sangat diperlukan

Melalui analisa triangulasi antara kondisi eksisting berdasarkan hasil dari pendapat *stakeholder*, penelitian sebelumnya dan review dari kebijakan terkait, diperoleh simpulan berupa konsep pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan. Secara garis besar, konsep yang diterapkan di wilayah studi yakni konsep pengembangan kawasan perumahan yang mengikuti perkembangan wilayah (*ribbon development*). Hal ini sesuai dengan fenomena yang terjadi di Mejayan, yakni pengembangan wilayah Mejayan sebagai ibukota kabupaten Madiun.

Dalam mendukung perannya sebagai ibukota kabupaten Madiun, Mejayan secara tidak langsung dituntut untuk menjadi wilayah yang mandiri dalam mengakomodasi kebutuhan penduduknya. Pengembangan permukiman di wilayah baru menjadi salah satu tantangan yang harus dijawab. Bagaimana suatu wilayah tersebut dapat mencukupi kebutuhan akan perumahan, sementara keberadaan lahan juga semakin terbatas. Diharapkan melalui konsep yang dihasilkan tersebut dapat menjembatani antara *supply* dan *demand* akan lahan permukiman yang dikembangkan dilihat dari ketersediaan sarana dan prasarana pendukung perumahan serta pemilihan lokasi perumahan terkait dengan aksesibilitasnya.

Berdasarkan hasil survey yang dilakukan, terdapat temuan baru di wilayah Mejayan terkait dengan kondisi fisik di wilayah tersebut. Konsep pengembangan tersebut tidak serta merta dilihat dari fenomena yang terjadi di Mejayan, melainkan juga lokasi dari Mejayan sendiri. Apabila dilihat dari kondisi topografi,



wilayah Mejayan yang sangat sesuai untuk dikembangkan menjadi kawasan perumahan dan permukiman adalah wilayah bagian utara sampai tengah. Kesesuaian lahan permukiman ini dapat menjadi masukan dalam perumusan konsep, yakni mengetahui titik-titik lokasi yang sebenarnya sesuai untuk peruntukan permukiman. Untuk mengidentifikasi kesesuaian lahan permukiman tersebut dilakukan melalui *overlay* atau sistem tumpang tindih peta dengan bantuan *software ArcGis 10.1*, sehingga dapat diketahui daerah mana yang dapat dikembangkan menjadi lahan permukiman berdasarkan kondisi fisik lahan yang ada.

*Overlay* peta yang dilakukan melalui analisis *weighted sum* berdasarkan variabel yang diperoleh dari gambaran umum di Mejayan, yakni topografi, kelerengan lahan, dan kerentanan tanah yang berkaitan dengan daerah rawan bencana. Setelah dilakukan *overlay* dari ketiga variabel tersebut, nantinya akan memetakan wilayah mana saja yang sesuai untuk dikembangkan menjadi kawasan permukiman dilihat dari kesesuaian lahannya.

Adapun proses analisa kesesuaian lahan permukiman dilakukan dengan menentukan skor pada masing-masing variabel, yang kemudian digunakan sebagai dasar dalam proses *overlay* peta. Lebih jelasnya mengenai skor pada masing-masing variabel adalah sebagai berikut.

#### **a. Topografi**

Topografi yang dimaksud menggambarkan keadaan tinggi rendahnya suatu wilayah terhadap permukaan laut. Apabila daerah tersebut memiliki topografi yang tinggi, maka tidak sesuai untuk dikembangkan menjadi wilayah permukiman, karena wilayah yang berada pada dataran tinggi besar kemungkinan menjadi daerah rawan bencana longsor.

Berdasarkan klasifikasi topografi sesuai tingkat kesesuaiannya, pada wilayah Mejayan terdiri dari dua klasifikasi yakni klasifikasi sangat sesuai dan sesuai, dengan skor masing-masing klasifikasi yang diperoleh dari standar SK. Menteri Pertanian No.837/KPTS/UM/11/1980 adalah 25 untuk klasifikasi sesuai dan 20 untuk klasifikasi sesuai.



### b. Kelerengan Lahan

Parameter kelerengan lahan yang dimaksud disini berkaitan dengan faktor pengelolaan lahan. Wilayah yang memiliki *slope*/sudut kelerengan semakin kecil merupakan wilayah yang cocok diperuntukkan penggunaan lahannya secara intensif dengan pengolahan yang kecil, dalam artian wilayah jauh dari bahaya erosi. Untuk lebih jelasnya mengenai penilaian tingkat kerentanan tanah dapat dilihat pada tabel 5.6 di bawah ini

**Tabel 5. 6 Klasifikasi Kelerengan Lahan di Mejayan**

Variabel	Besaran Deskripsi	Klasifikasi	Skor	Keterangan
Kelerengan Lahan	0 – 8 %	Sangat sesuai	25	Dinilai berdasarkan tingkat kecuraman suatu wilayah. Semakin kecil sudut kelerengannya, maka semakin cocok peruntukannya untuk kawasan perkotaan.
	8 – 15 %	Sesuai	20	
	15 – 25 %	Agak sesuai	15	
	25 – 40 %	Kurang sesuai	10	

Sumber: - SK. Menteri Pertanian No.837/KPTS/UM/11/1980  
- Hasil Analisis, 2015

### c. Kerentanan Tanah

Kerentanan tanah memiliki hubungan yang kuat dengan daerah rawan bencana. Dalam menentukan kawasan permukiman, maka kriteria ini sangat diperlukan untuk mengetahui sejauh mana tingkat kerentanan suatu wilayah. Apabila wilayah tersebut memiliki tingkat kerentanan sangat tinggi, maka dapat dipastikan wilayah tersebut berada pada ancaman bahaya longsor. Untuk lebih jelasnya mengenai penilai tingkat kerentanan tanah dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

**Tabel 5. 7 Klasifikasi Kerentanan Tanah di Mejayan**

Variabel	Besaran Deskripsi	Klasifikasi	Skor	Keterangan
Kerentanan Tanah	Kerentanan gerakan tanah sangat rendah	Sangat sesuai	25	Dinilai berdasarkan tinggi rendahnya gerakan tanah, semakin rendah kerentanan gerakan tananhnnya, maka semakin sesuai wilayah tersebut untuk peruntukan kawasan perkotaan.
	Kerentanan gerakan tanah rendah	Sesuai	20	



Variabel	Besaran Deskripsi	Klasifikasi	Skor	Keterangan
	Kerentanan gerakan tanah menengah	Agak sesuai	15	

Sumber: - SK. Menteri Pertanian No.837/KPTS/UM/11/1980  
- Hasil Analisis, 2015

Setelah mengetahui penilaian (skor) dari masing-masing variabel, langkah selanjutnya adalah melakukan *weighted sum*, dengan formulasi tingkat kesesuaian lahan perkotaan sebagai berikut.

$$\{1 * (\text{topografi\_raster}) + 1 * (\text{kerentanan tanah\_raster}) + 1 * (\text{kelerengn lahan\_raster})\}$$

Langkah untuk melakukan *overlay* kesesuaian lahan permukiman tersebut yakni dengan mengalikan bobot dengan skor pada masing-masing variabel, kemudian hasil dari perkalian tersebut dijumlahkan untuk memperoleh nilai total yang digunakan sebagai dasar pengklasifikasian kesesuaian lahan perkotaan. Sehingga formulasi kesesuaian lahan yang digunakan untuk mengetahui kesesuaian lahan perkotaan dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

**Tabel 5. 8 Nilai Kesesuaian Lahan Permukiman di Mejayan**

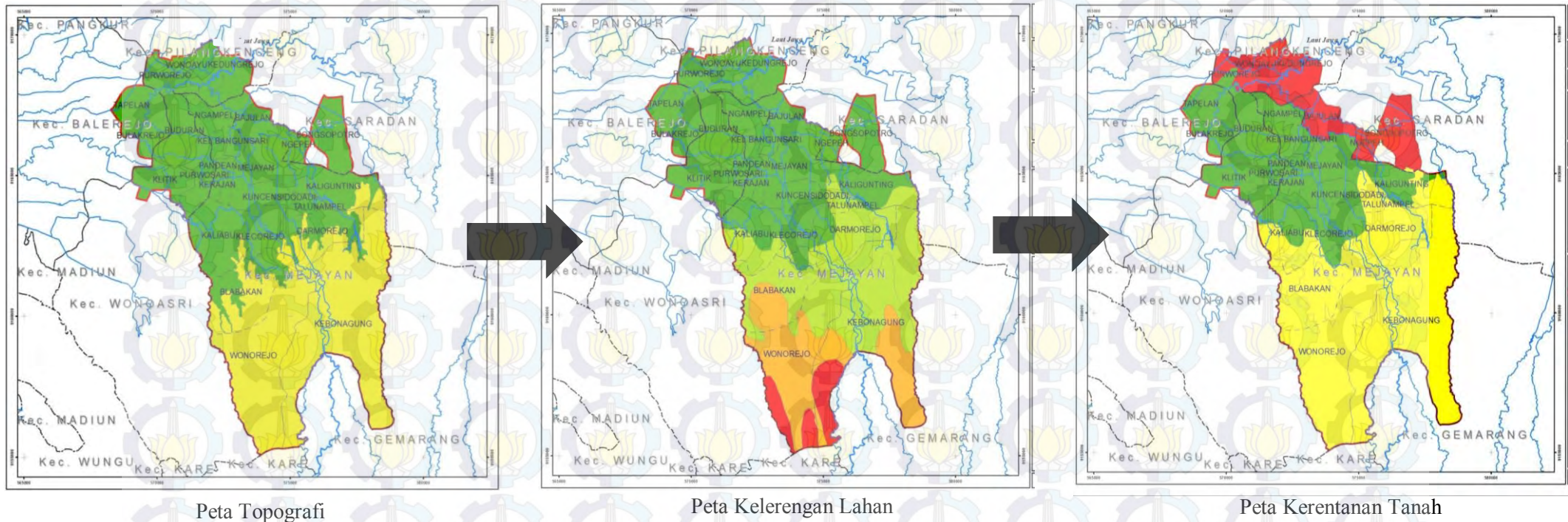
No.	Bobot Tiap Variabel	Klasifikasi Topografi	Skor	Klasifikasi Kelerengn Lahan	Skor	Klasifikasi Kerentanan Tanah	Skor	Skor Total
1	1	Sangat sesuai	25	Sangat sesuai	25	Sangat sesuai	25	75
2		Sesuai	20	Sesuai	20	Sesuai	20	60
3		-	-	Agak Sesuai	15	Agak Sesuai	15	30
4		-	-	Kurang Sesuai	10	-	-	10

Sumber: Hasil Analisis, 2014

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui hasil perhitungan dari analisis kesesuaian lahan permukiman. Dari kelima klasifikasi yang telah ditentukan, pada wilayah Mejayan hanya terdiri dari tiga klasifikasi saja, yakni klasifikasi sangat sesuai, sesuai, dan agak sesuai. Adapun rentang nilai yang digunakan untuk pengklasifikasian yakni 61-75 untuk klasifikasi sangat sesuai, 46-60 untuk



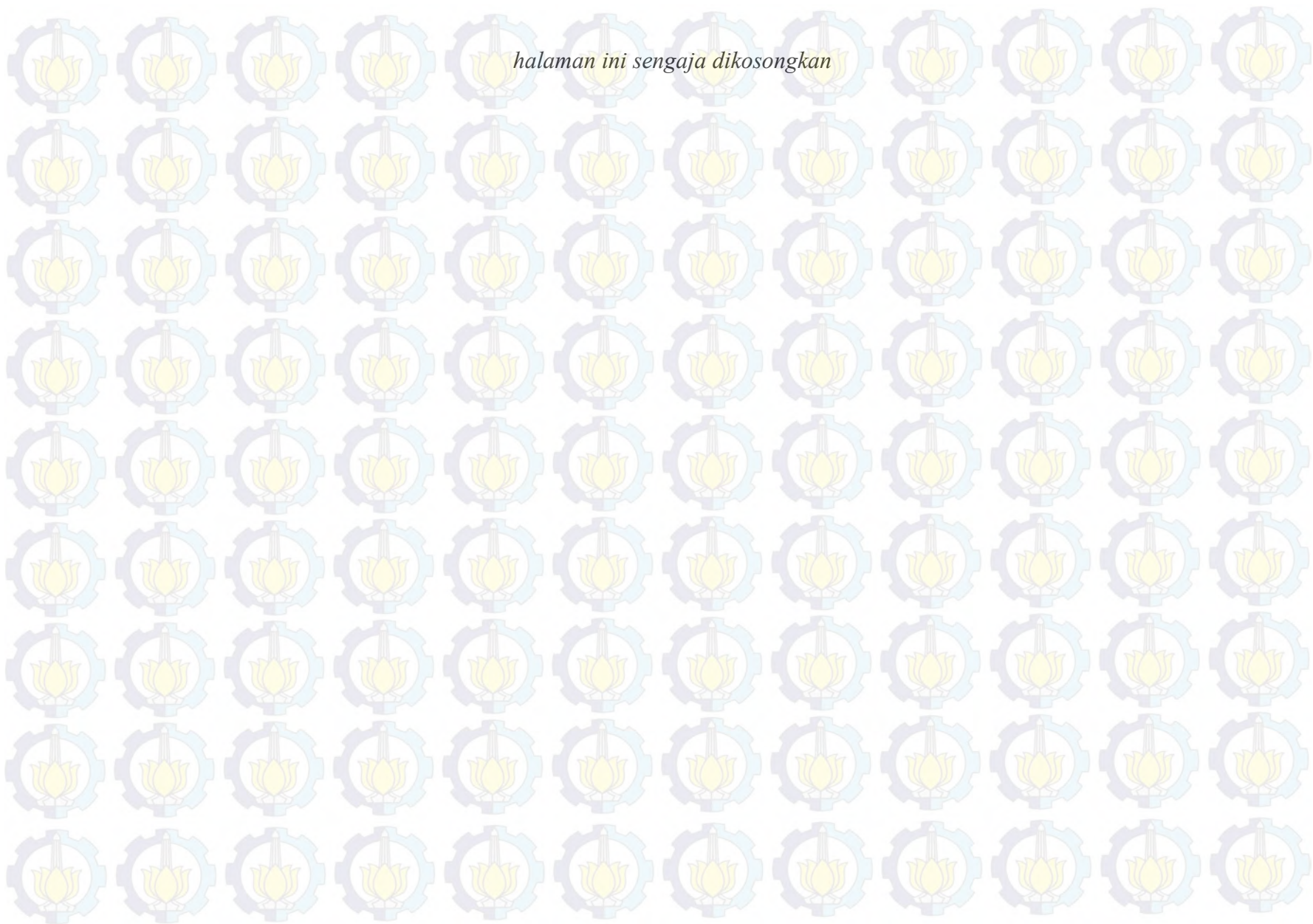
klasifikasi sesuai, dan 31- 45 untuk klasifikasi agak sesuai. Adapun langkah-langkah *overlay* peta dalam *ArcGis* dapat dilihat dalam gambar berikut.



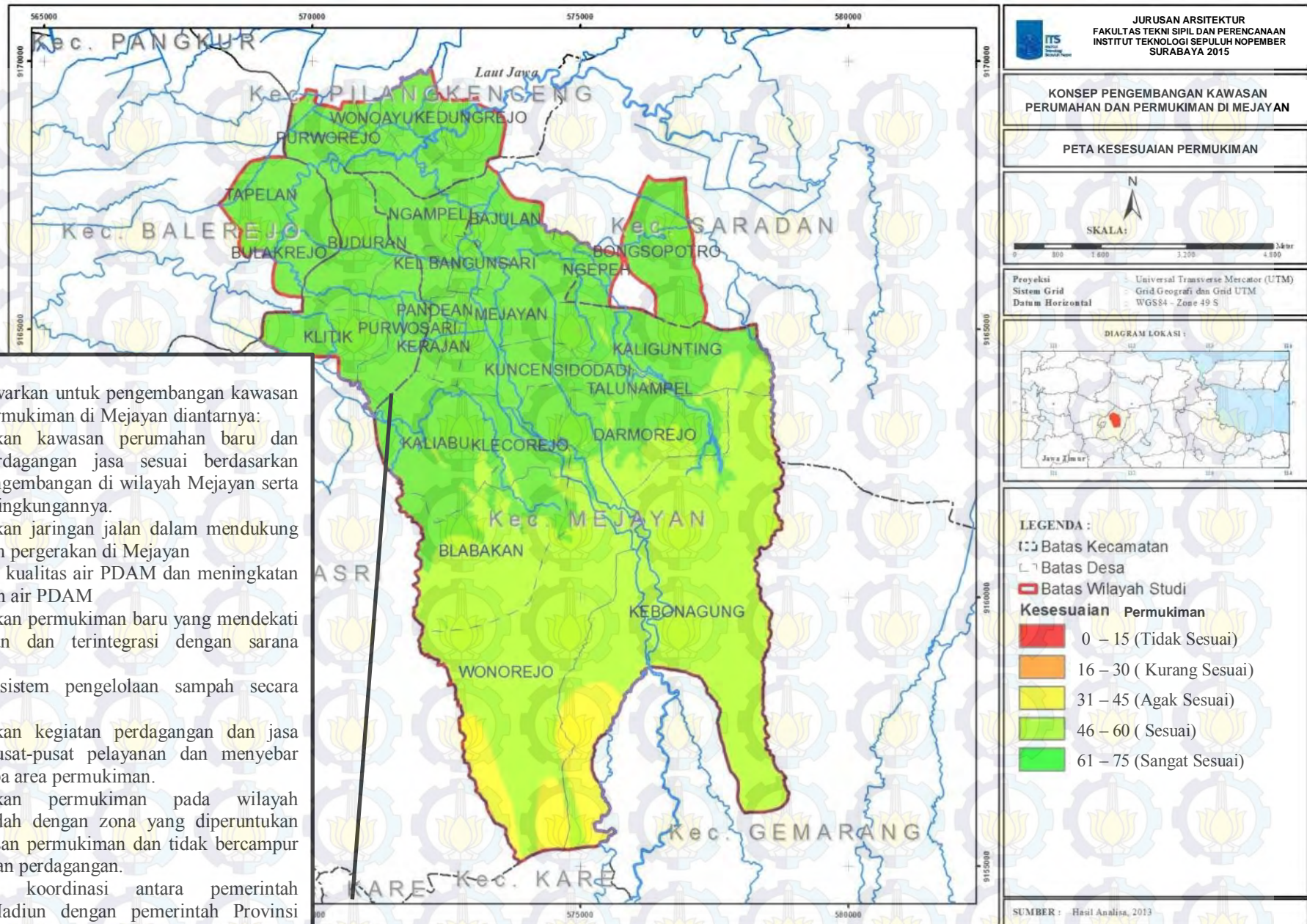
**Gambar 5. 2 Tahapan Proses *Overlay* Peta**

Berdasarkan tahapan di atas, diperoleh peta kesesuaian lahan permukiman di Mejayan yang disajikan pada gambar 5.3. Peta kesesuaian permukiman tersebut menunjukkan wilayah di Mejayan yang sesuai untuk pengembangan kawasan perumahan dan permukiman.







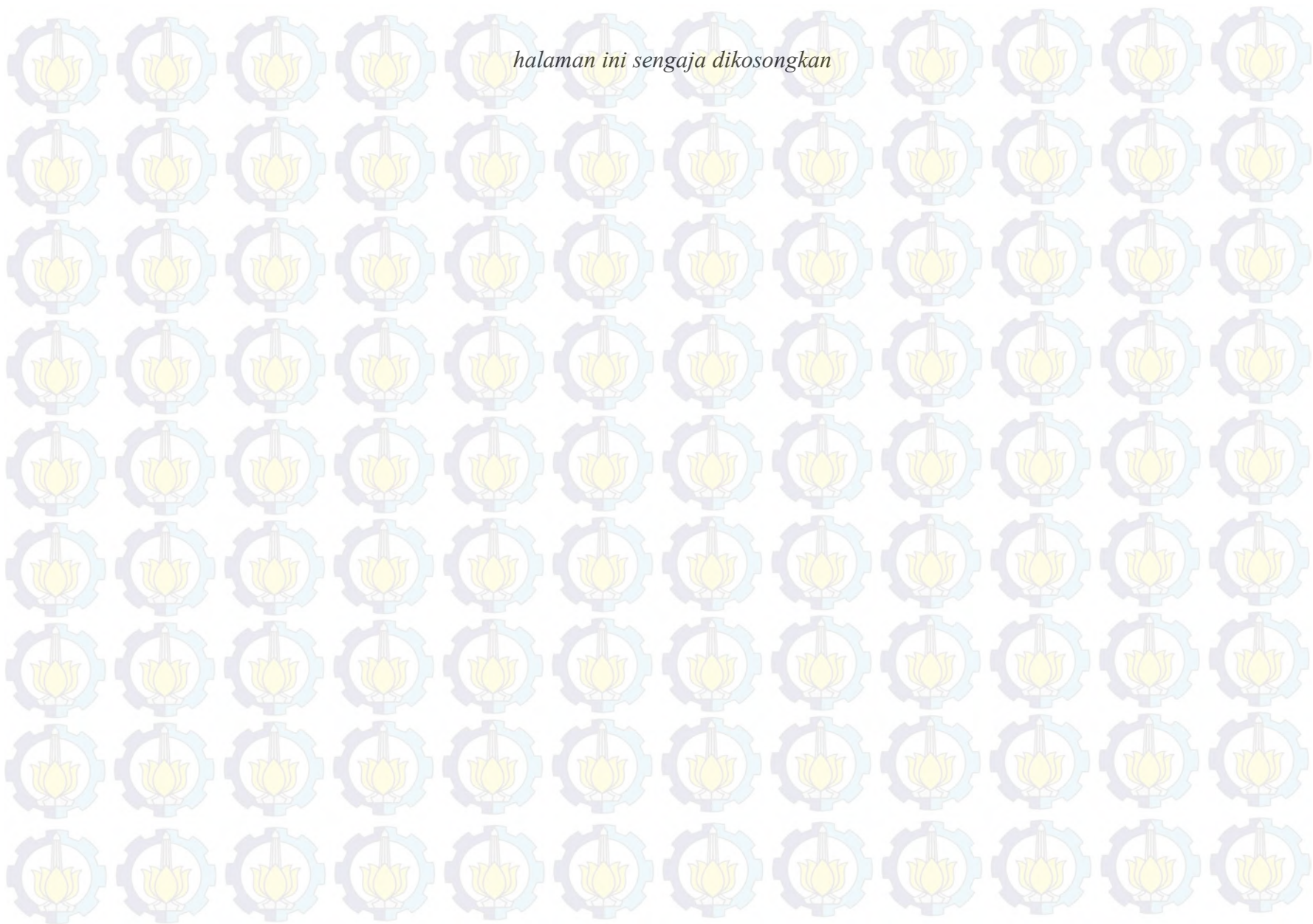


Konsep yang ditawarkan untuk pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan diantaranya:

1. Mengembangkan kawasan perumahan baru dan prasarana perdagangan jasa sesuai berdasarkan kebutuhan pengembangan di wilayah Mejayan serta daya dukung lingkungannya.
2. Mengembangkan jaringan jalan dalam mendukung sistem jaringan pergerakan di Mejayan
3. Meningkatkan kualitas air PDAM dan meningkatkan pendistribusian air PDAM
4. Mengembangkan permukiman baru yang mendekati pusat kegiatan dan terintegrasi dengan sarana transportasi
5. Menerapkan sistem pengelolaan sampah secara terpadu (3R)
6. Mengembangkan kegiatan perdagangan dan jasa baru pada pusat-pusat pelayanan dan menyebar dalam beberapa area permukiman.
7. Mengembangkan permukiman pada wilayah topografi rendah dengan zona yang diperuntukan sebagai kawasan permukiman dan tidak bercampur dengan kegiatan perdagangan.
8. Meningkatkan koordinasi antara pemerintah Kabupaten Madiun dengan pemerintah Provinsi didukung oleh pihak swasta
9. Mengoptimalkan keberadaan fasilitas kesehatan skala tinggi

Gambar 5. 3 Peta Kesesuaian Lahan Permukiman







Berdasarkan hasil dari analisis *overlay* tersebut (gambar 5.3), dari lima klasifikasi yang telah ditentukan berdasarkan hasil perhitungan dari *overlay ArcGis*, diperoleh tiga klasifikasi kesesuaian lahan permukiman di wilayah Mejayan yakni klasifikasi sangat sesuai, sesuai, dan agak sesuai. Dari ketiga klasifikasi kesesuaian lahan yang dihasilkan masing-masing memiliki luasan penggunaan lahan yang dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

**Tabel 5. 9 Luas Wilayah Berdasarkan Tingkat Kesesuaian Lahan Permukiman**

No	Tingkat Kesesuaian	Luas (Ha)	Prosentase (%)
1	Sangat sesuai	4.097,063	52,29
2	Sesuai	3.354,432	42,81
3	Agak sesuai	384,1353	4,9
<b>Total</b>		7.835,63	100

*Sumber: Hasil Analisis, 2015*

Untuk menentukan kesesuaian lahan permukiman dilihat pada klasifikasi lahan sangat sesuai. Penggunaan klasifikasi ini diasumsikan bahwa wilayah yang berada pada zona sangat sesuai merupakan wilayah yang cocok dikembangkan untuk pengembangan lahan permukiman. Sedangkan wilayah yang berada pada zona sesuai dan agak sesuai dianggap tidak sesuai untuk pengembangan kawasan permukiman. Hal ini berarti bahwa peruntukan wilayah ini cocok dikembangkan menjadi kawasan konservasi. Dari *overlay* tersebut terlihat bahwa wilayah yang berwarna hijau tua merupakan wilayah yang paling sesuai untuk pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan.

Adapun total luas lahan yang sangat sesuai untuk peruntukan lahan permukiman yakni seluas 4.097,063 Ha atau sebesar 52,29%. Kelas klasifikasi sangat sesuai ini sebagian besar terdapat di wilayah Perkotaan Mejayan bagian utara yakni Desa Wonoayu, Desa Kedungrejo, Desa Purworejo, Desa Tapelan, Desa Bulakrejo, Desa Buduran, Desa Ngampel, Desa Bajulan, Desa Klitik, Desa Purwosari, Desa Pandeyan, Desa Bangunsari, Desa Ngepeh, Desa Bongsopotro, Desa Krajan, Desa Mejayan, Desa Kuncen, Desa Sidodadi, dan sebagian Desa Kaliabu, Klecorejo, serta Kaligunting. Sedangkan pada wilayah yang cocok diperuntukkan menjadi kawasan konservasi adalah wilayah Mejayan pada bagian selatan.



Apabila dilihat dari peta rencana penggunaan lahan Mejayan berdasarkan rencana detail tata ruang (RDTR) ibukota kabupaten Madiun 2011-2031, terlihat bahwa sepanjang kawasan Mejayan bagian utara sampai tengah, ke depannya berubah peruntukan lahannya menjadi kawasan perkotaan yang terdiri dari penggunaan lahan sebagai kawasan permukiman, perdagangan jasa, maupun kawasan industri, sehingga wilayah ini merupakan wilayah yang paling optimal untuk digunakan sebagai pengembangan lahan permukiman.

Pada wilayah Mejayan bagian selatan, apabila dilihat dari peta penggunaan lahan Mejayan Tahun 2010 dan rencana penggunaan lahan Mejayan Tahun 2031, terlihat bahwa wilayah ini merupakan wilayah kawasan lindung yang berarti bahwa tidak diperbolehkan mengubah fungsi penggunaan lahannya menjadi lahan permukiman, sehingga apabila dihubungkan dengan hasil analisis *overlay*, wilayah ini memang tidak cocok untuk dikembangkan menjadi lahan permukiman. Dengan demikian, apabila dihubungkan dengan konsep pengembangan perumahan dan permukiman di Mejayan, maka konsep ini sangat sesuai untuk direalisasikan pada wilayah Mejayan yang berada pada zona sangat sesuai untuk peruntukan lahan permukiman (bagian utara sampai tengah) seperti yang terlihat pada gambar 5.3 mengenai peta kesesuaian lahan permukiman.



## **BAB 6**

### **KESIMPULAN DAN REKOMENDASI**

#### **6.1 Kesimpulan**

Pengembangan kawasan perumahan dan permukiman tidak pernah terlepas dari prasarana dan sarana umum serta aksesibilitas yang berkaitan dengan kemudahan penduduk untuk menjangkau lokasi perumahannya dengan lokasi lain (tempat kerja, fasilitas perdagangan dan jasa, dll). Beberapa faktor yang berpengaruh terhadap pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan yaitu:

- Faktor sarana dengan variabel/sub faktor ketersediaan fasilitas perdagangan dan jasa serta fasilitas kesehatan.

Hal ini sesuai dengan kondisi eksisting di Mejayan bahwa keberadaan fasilitas perdagangan dan jasa yang menjamur di seluruh wilayah Mejayan, sehingga lokasi perumahan yang berdekatan dengan kawasan perdagangan dan jasa memiliki poin lebih bagi masyarakat. Selain itu, ketersediaan fasilitas perdagangan berbanding lurus dengan pengembangan suatu kawasan perumahan. Jumlah penduduk yang tinggi mengakibatkan permintaan akan hunian yang semakin tinggi. Hal ini kemudian juga berpengaruh terhadap permintaan pasar, yakni penambahan unit fasilitas perdagangan dan jasa untuk memenuhi kebutuhan penduduk.

Sedangkan keberadaan fasilitas kesehatan di Mejayan yang masih minim berdasarkan kondisi eksistingnya, diperlukan pengoptimalan fasilitas kesehatan misalnya dengan meningkatkan pelayanan masyarakat.

- Faktor prasarana dengan variabel/sub faktor:
  - a. Jaringan jalan
  - b. Jaringan air bersih
  - c. Jaringan telepon
  - d. Jaringan listrik
  - e. Persampahan
  - f. Sanitasi/drainase



g. Pembuangan limbah

Prasarana jaringan jalan dan jaringan bersih merupakan komponen yang paling berpengaruh dalam pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan. Keberadaan jalan dibutuhkan untuk menunjang aktifitas transportasi serta mempermudah aksesibilitas antar permukiman satu dengan lainnya. Sedangkan keberadaan air bersih dibutuhkan dalam jumlah besar oleh penduduk untuk mencukupi kebutuhan sehari-hari seperti memasak, mencuci, dll. Oleh karena itu ketersediaan air bersih baik dari PDAM maupun mata air mampu menjadi sumber pasokan air untuk kegiatan sehari-hari penduduk.

- Faktor aksesibilitas dengan variabel/sub faktor:
  - a. Kedekatan dengan lokasi kerja
  - b. Kedekatan dengan fasilitas perdagangan dan jasa
  - c. Kedekatan dengan fasilitas kesehatan

Lokasi rumah yang berdekatan dengan pusat-pusat kegiatan akan mempermudah penduduk dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari mereka, misalnya untuk bekerja maupun aktivitas yang lain. Dengan demikian, suatu perencanaan kawasan perumahan dan permukiman harus memudahkan akses terhadap keberadaan prasarana dan sarana transportasi dalam mendukung aktivitas masyarakat.

Untuk mewujudkan integritas antara faktor-faktor di atas dengan pengembangan perumahan dan permukiman tersebut melalui beberapa konsep, diantaranya:

- Mengembangkan kawasan perumahan baru dan prasarana perdagangan jasa sesuai berdasarkan kebutuhan pengembangan di wilayah Mejayan serta daya dukung lingkungannya.
- Mengembangkan jaringan jalan dalam mendukung sistem jaringan pergerakan di Mejayan
- Meningkatkan kualitas air PDAM dan meningkatkan pendistribusian air PDAM
- Mengembangkan permukiman baru yang mendekati pusat kegiatan dan terintegrasi dengan sarana transportasi



- Menerapkan sistem pengelolaan sampah secara terpadu (3R)
- Mengembangkan kegiatan perdagangan dan jasa baru pada pusat-pusat pelayanan dan menyebar dalam beberapa area permukiman.
- Mengembangkan permukiman pada wilayah topografi rendah dengan zona yang diperuntukan sebagai kawasan permukiman dan tidak bercampur dengan kegiatan perdagangan.
- Meningkatkan koordinasi antara pemerintah Kabupaten Madiun dengan pemerintah Provinsi didukung oleh pihak swasta
- Mengoptimalkan keberadaan fasilitas kesehatan skala tinggi

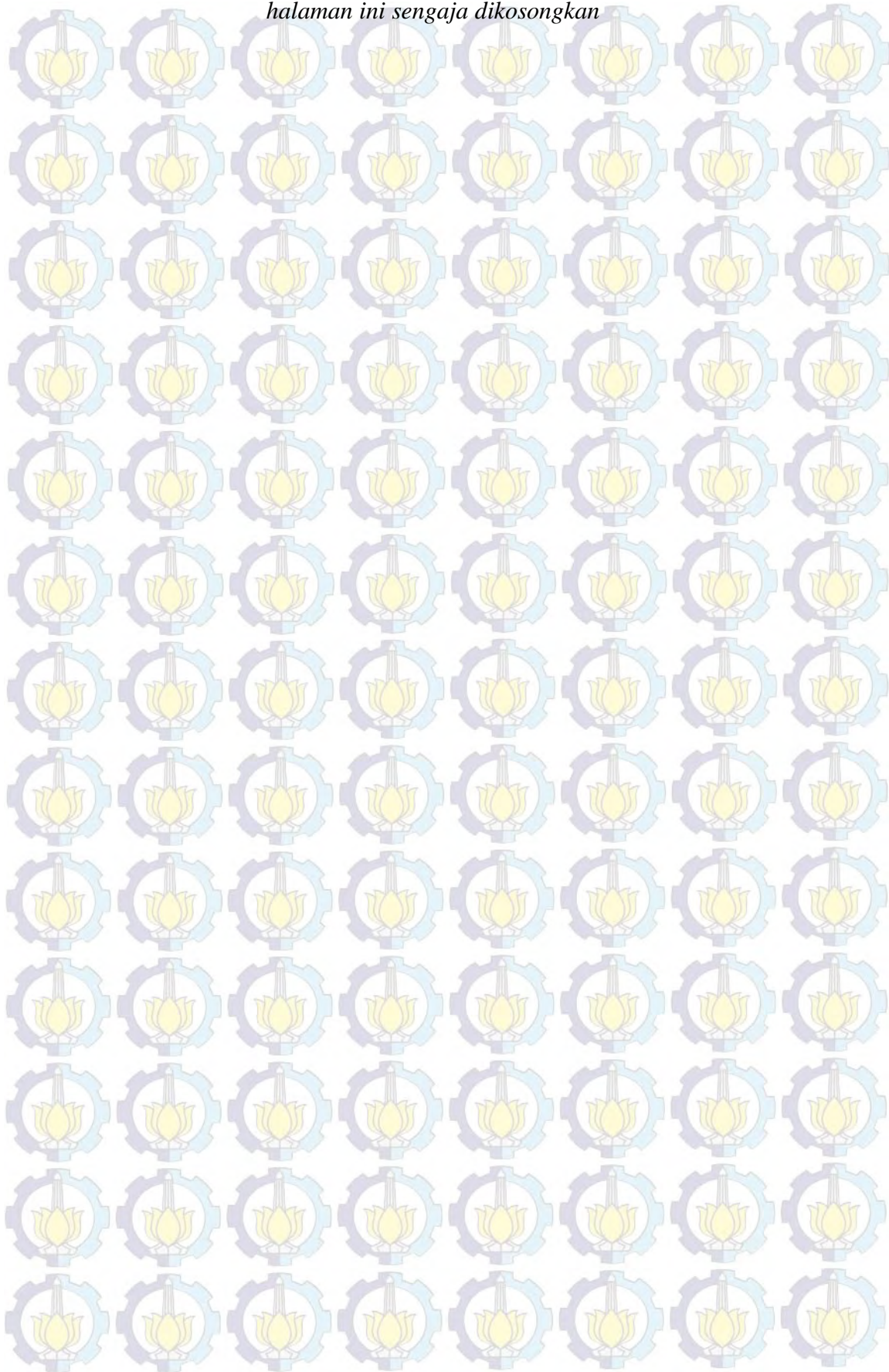
## **6.2 Rekomendasi**

Rekomendasi yang dapat diberikan berdasarkan hasil penelitian ini adalah:

- Pemerintah mulai dari pemerintah lokal sampai dengan provinsi harus mampu mendukung dalam tahap penyiapan sampai dengan pengelolaan sarana dan prasarana umum untuk mewujudkan kawasan perumahan dan permukiman yang layak huni dan terintegritas antara aspek satu dengan lainnya.
- Untuk penelitian selanjutnya, disarankan agar mengambil responden dari masyarakat. Adanya pemilihan tersebut dapat dijasikan penelitian mengenai analisa preferensi masyarakat dalam bermukim di wilayah baru sehingga mendukung hasil penelitian ini.



*halaman ini sengaja dikosongkan*





## LAMPIRAN A WAWANCARA DELPHI TAHAP I

### Latar Belakang

#### Dengan hormat,

Kuesioner ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman di Kawasan Mejayan. Faktor-faktor tersebut kemudian digunakan untuk merumuskan konsep pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan, Kabupaten Madiun.

Dengan ini, dimohon kesediaan dari Bapak/Ibu/Saudara/i untuk dapat menjadi *stakeholders* dalam penelitian ini. Bapak/Ibu/Saudara/i harap dapat memberikan jawaban terhadap beberapa pertanyaan dalam kuesioner ini beserta alasannya. Sebelumnya saya ucapkan terima kasih kepada Bapak/Ibu/Saudara/i atas kerja samanya sehingga penelitian ini dapat sukses terlaksana.

Hormat saya,  
**Ainun Dita Febriyanti**  
**0857 3633 1336**

Program Magister Bidang Keahlian Perumahan dan Permukiman  
Jurusan Arsitektur - FTSP  
Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya

### Pendahuluan

Pengembangan wilayah memiliki dampak terhadap kepadatan penduduk dan peningkatan fungsi kegiatan yang nantinya menuntut penyediaan akan lahan permukiman, salah satunya di Kawasan Mejayan. Sebagai Ibukota Kabupaten Madiun, Mejayan diprediksi menjadi kawasan cepat tumbuh dan berkembang sehingga memiliki banyak fungsi kegiatan. Untuk menampung fungsi kegiatan, termasuk perumahan dan permukiman diperlukan penyediaan lahan yang lebih untuk permukiman. Oleh karena itu dibutuhkan sebuah konsep dalam rangka mengembangkan kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan, Kabupaten Madiun.

### Daftar Variabel

Berdasarkan sintesa tinjauan pustaka, dapat diketahui faktor yang mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman di wilayah Mejayan. Faktor tersebut



selanjutnya dibagi lagi menjadi beberapa variabel. Untuk lebih jelasnya dipaparkan sebagai berikut.

**Tabel Organisasi Variabel dalam Faktor**

No	Faktor	Variabel Anggota
1	Faktor ketersediaan sarana pendukung perumahan dan permukiman	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ketersediaan fasilitas pendidikan</li> <li>2. Ketersediaan fasilitas kesehatan</li> <li>3. Ketersediaan fasilitas peribadatan</li> <li>4. Ketersediaan fasilitas perdagangan dan jasa</li> <li>5. Ketersediaan fasilitas rekreasi</li> </ol>
2	Faktor ketersediaan prasarana pendukung perumahan dan permukiman	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kondisi jaringan jalan</li> <li>2. Kondisi jaringan listrik</li> <li>3. Ketersediaan air bersih</li> <li>4. Kondisi saluran sanitasi dan drainase</li> <li>5. Kondisi pembuangan sampah</li> <li>6. Pembuangan limbah</li> <li>7. Jaringan telepon</li> </ol>
3	Faktor aksesibilitas	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kedekatan dengan lokasi kerja</li> <li>2. Kedekatan dengan lokasi pendidikan</li> <li>3. Kedekatan dengan fasilitas perdagangan dan jasa</li> <li>4. Kedekatan dengan fasilitas rekreasi</li> <li>5. Kedekatan dengan fasilitas kesehatan</li> <li>6. Kedekatan dengan fasilitas peribadatan</li> <li>7. Ketersediaan transportasi publik</li> </ol>



## HASIL WAWANCARA EKSPLORASI TERHADAP *STAKEHOLDER*

### Identitas Responden 1

Nama : Agung  
 Jabatan : Kepala Sub Bidang SDA dan Keciaptakaryaan  
 Instansi : Bappeda Kabupaten Madiun

### Daftar Pertanyaan

Apakah faktor-faktor yang mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman di Mejayan?

No.	Pertanyaan	Jawaban		Poin	Alasan
		Ya	Tidak		
FAKTOR SARANA DAN PRASARANA PENDUKUNG PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN					
1.	Apakah variabel ketersediaan fasilitas pendidikan mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?		√	0	Tidak. Karena fokus pengembangan Mejayan pada kegiatan perdagangan dan jasanya. Jadi, keberadaan sarana pendidikan tidak begitu berpengaruh.
2	Apakah variabel ketersediaan fasilitas kesehatan mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		1	Kawasan permukiman yang baik sudah seharusnya dilengkapi dengan keberadaan puskesmas (minimal) untuk mencukupi kebutuhan penduduk. Di Mejayan sendiri, untuk rumah sakit baru terdapat 1 unit. Harapan ke depannya dengan adanya pengembangan permukiman disini bertambah pula fasilitas pendidikan yang ada. Jadi, penduduk tidak hanya berobat ke puskesmas dekat rumahnya.
3	Apakah variabel ketersediaan fasilitas peribadatan mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?		√	0	Tidak. Seperti yang sudah saya jelaskan sebelumnya bahwa Mejayan ini nantinya diharapkan menjadi kawasan CBD, dengan demikian yang paling mempengaruhi perkembangan permukiman ini adalah kegiatan perdagangan dan jasanya. Semakin bermunculan pusat pertokoan di Mejayan, maka akan menarik kesempatan kerja. Dari sinilah kemudian kem=butuhan untuk bermukiman juga akan meningkat.
4	Apakah variabel ketersediaan fasilitas perdagangan dan jasa mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		2	Di sepanjang jalan arteri yang ada di Mejayan, selain dijumpai banyak permukiman baru juga ditemui pertokoan yang berjejer di sepanjang jalan. Hal ini dapat disimpulkan bahwa pengembangan permukiman juga didukung oleh banyaknya fasilitas perdagangan dan jasa dalam melayani penduduk



No.	Pertanyaan	Jawaban		Poin	Alasan
		Ya	Tidak		
					setempat.
5	Apakah variabel ketersediaan fasilitas rekreasi mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?		√	0	Berkaitan dengan penggunaan lahan untuk RTH, sudah ada peraturan zonasi terkait dengan fasilitas rekreasi berupa RTH, sehingga untuk penggunaan lahan RTH tidak begitu berpengaruh terhadap pengembangan perumahan dan permukiman di Mejayan.
6	Apakah variabel jaringan jalan mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		2	Jalan merupakan aspek utama dalam merencanakan kawasan perumahan. Kondisi jalan yang buruk menyebabkan sulitnya aksesibilitas bagi penghuni rumah sehingga hal ini akan menghambat mereka dalam melakukan aktivitas sehari-hari.
7	Apakah variabel jaringan listrik mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		2	Kawasan perumahan dan permukiman baru sudah seharusnya dilengkapi dengan jaringan listrik. Selain untuk penerangan jalan, listrik yang ada juga berguna bagi penduduk untuk menerangi rumah mereka.
8	Apakah variabel jaringan air bersih mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		2	Tentunya pengembangan perumahan dan permukiman harus memperhatikan kondisi lingkungan huniannya, salah satunya dengan merencanakan jaringan air bersih untuk penduduk. Sehingga penduduk tidak lagi menggunakan sumur pompa sebagai sumber air mereka, karena pengeboran air tanah yang terus menerus akan mengakibatkan kelangkaan air tanah dan interupsi air laut.
9	Apakah variabel kondisi saluran sanitasi dan drainase mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		2	Selain jaringan air bersih, lingkungan perumahan yang baik juga harus memperhatikan keberadaan saluran drainase dan sanitasi yang baik. Saluran yang tertutup oleh sampah tentunya akan mengurangi keindahan lingkungan dan menyebabkan munculnya banyak penyakit seperti demam berdarah.
10	Apakah variabel kondisi jaringan telepon mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		2	Ya. Karena telepon menjadi kebutuhan utama penduduk untuk berkomunikasi. Jika tidak tersedia jaringan telepon mereka akan kesulitan untuk melakukan hubungan jarak jauh dengan relasi maupun keluarganya.
11	Apakah variabel keberadaan tempat pembuangan sampah mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		2	Untuk menjaga kebersihan lingkungan tentunya penduduk memerlukan tempat pembuangan sampah yang baik dan layak. Kawasan permukiman yang tidak dilengkapi dengan ketersediaan tempat pembuangan sampah akan membuat lingkungan hunian mereka menjadi kotor dan hal ini sangat merugikan penduduk.



No.	Pertanyaan	Jawaban		Poin	Alasan
		Ya	Tidak		
12	Apakah variabel keberadaan pembuangan limbah mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		2	Ya, karena limbah rumah tangga yang tidak ditangani tentunya akan mencemari lingkungan.
<b>FAKTOR AKSESIBILITAS</b>					
13	Apakah variabel kedekatan dengan lokasi kerja mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		2	Penduduk mendiami rumah tentunya juga memperhitungkan kedekatan rumah mereka dengan lokasi kerja. Jadi, tentu saja kedekatan lokasi kerja ini sangat berpengaruh terhadap pengembangan perumahan dan permukiman.
14	Apakah variabel kedekatan dengan lokasi pendidikan mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		1	Sama halnya dengan tempat kerja, penduduk juga memperhitungkan lokasi rumah dengan lokasi sekolah.
15	Apakah variabel kedekatan dengan fasilitas perdagangan dan jasa mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		2	Pengembangan kawasan perumahan dan permukiman direncanakan tentunya akan mendekati pasar, dalam hal ini pusat perdagangan dan jasa. Karena semakin dekat lokasi perumahan dengan perdagangan dan jasa, maka akan semakin minat penduduk untuk membeli rumah.
16	Apakah variabel kedekatan dengan fasilitas rekreasi mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		1	Ya. Penduduk memerlukan tempat untuk <i>rileks</i> dengan keluarga mereka sehingga kedekatan rumah dengan tempat rekreasi juga diperhitungkan dalam pengembangan perumahan dan permukiman.
17	Apakah variabel kedekatan dengan fasilitas kesehatan mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		2	Sudah sewajarnya lokasi perumahan berdekatan dengan fasilitas kesehatan. Karena sarana tersebut merupakan salah satu kebutuhan utama penduduk untuk berobat.
18	Apakah variabel kedekatan dengan fasilitas peribadatan mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		1	Untuk memenuhi kebutuhan rohani penduduk diperlukan tempat ibadah yang baik dan layak. Tempat ibadah tersebut sebaiknya dapat dijangkau oleh penduduk dan lokasinya tidak jauh.
19	Apakah variabel kedekatan dengan ketersediaan transportasi publik mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		2	Sangat mempengaruhi. Karena hampir setiap hari penduduk melakukan mobilitas baik dari dan ke rumahnya. Tentunya untuk memenuhi hal tersebut diperlukan transportasi publik yang dapat mengakomodir kebutuhan penduduk, sehingga aksesibilitas dari rumah menuju pangkalan transportasi publik sangat diperhitungkan.



## HASIL WAWANCARA EKSPLORASI TERHADAP *STAKEHOLDER*

### Identitas Responden 2

Nama : Sucipto, SH.  
 Jabatan : Kasubsi Landreform dan Konsolidasi Tanah  
 Instansi : Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun

### Daftar Pertanyaan

Apakah faktor-faktor yang mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman di Mejayan?

No.	Pertanyaan	Jawaban		Poin	Alasan
		Ya	Tidak		
FAKTOR SARANA DAN PRASARANA PENDUKUNG PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN					
1.	Apakah variabel ketersediaan fasilitas pendidikan mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?		√	0	Tidak. Menurut saya, keberadaan fasilitas pendidikan tidak mempengaruhi perkembangan permukiman di Mejayan. Hal ini berkaitan dengan radius pelayanan sarana pendidikan tersebut. Dalam lingkup perumahan tentunya sudah ditentukan berapa jumlah fasilitas pendidikan untuk melayani penduduk dalam kawasan perumahan tersebut.
2	Apakah variabel ketersediaan fasilitas kesehatan mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		1	Ya, berpengaruh. Adanya fasilitas kesehatan sangat menunjang pengembangan perumahan dikarenakan fasilitas kesehatan merupakan faktor penting dalam memilih perumahan
3	Apakah variabel ketersediaan fasilitas peribadatan mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		1	Berpengaruh, karena sarana peribadatan merupakan sarana terpenting bagi para pemilik perumahan dalam beribadah
4	Apakah variabel ketersediaan fasilitas perdagangan dan jasa mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		2	Berpengaruh, karena dalam mengembangkan suatu perumahan dan permukiman yang dilihat terlebih dahulu adalah adanya sarana perdagangan dan jasa.
5	Apakah variabel ketersediaan fasilitas rekreasi mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		1	Adanya fasilitas rekreasi akan menunjang tingkatan ekonomi di wilayah sekitar
6	Apakah variabel jaringan jalan mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		2	Mudahnya akses jalan ke lokasi perumahan maupun permukiman merupakan faktor penting dalam memilih sebuah



No.	Pertanyaan	Jawaban		Poin	Alasan
		Ya	Tidak		
					perumahan/permukiman
7	Apakah variabel jaringan listrik mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		1	Jaringan listrik merupakan sektor penting karena merupakan konsumsi utama sebuah perumahan maupun permukiman
8	Apakah variabel jaringan air bersih mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		2	Jaringan air bersih merupakan faktor yang dibutuhkan mengingat merupakan konsumsi untuk setiap harinya
9	Apakah variabel kondisi saluran sanitasi dan drainase mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		2	Memiliki sanitasi maupun drainase yang baik merupakan sebuah idaman dalam memiliki sebuah perumahan maupun permukiman
10	Apakah variabel kondisi jaringan telepon mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		1	Adanya jaringan telepon akan memudahkan para pemilik perumahan maupun permukiman dalam berkomunikasi jarak jauh
11	Apakah variabel keberadaan tempat pembuangan sampah mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		1	Adanya tempat pembuangan sampah memudahkan para penduduk dalam membuang sampah akhir mereka
12	Apakah variabel keberadaan pembuangan limbah mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		2	Adanya keberadaan pembuangan limbah di suatu perumahan maupun permukiman adalah hal yang layak untuk didirikan agar menciptakan suasana yang bersih tanpa pencemaran
<b>FAKTOR AKSESIBILITAS</b>					
13	Apakah variabel kedekatan dengan lokasi kerja mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		2	Dekatnya lokasi kerja dengan lokasi kerja akan memotong biaya pengeluaran
14	Apakah variabel kedekatan dengan lokasi pendidikan mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		1	Fasilitas pendidikan menjadi point plus dalam pengembangannya, selain meminimalkan jarak tempuh penghuni menuju sekolah,
15	Apakah variabel kedekatan dengan fasilitas perdagangan dan jasa mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		2	Adanya fasilitas perdagangan dan jasa merupakan point plus dalam memilih sebuah perumahan maupun permukiman
16	Apakah variabel kedekatan dengan fasilitas rekreasi mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		1	Adanya kedekatan sarana rekreasi akan meningkatkan perekonomian di suatu wilayah perumahan maupun permukiman sekitar
17	Apakah variabel kedekatan dengan fasilitas kesehatan	√		1	Adanya fasilitas kesehatan merupakan factor penunjang dalam memilih



No.	Pertanyaan	Jawaban		Poin	Alasan
		Ya	Tidak		
	mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?				sebuah perumahan maupun permukiman.
18	Apakah variabel kedekatan dengan fasilitas peribadatan mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		1	Berpengaruh, karena sarana peribadatan merupakan sarana terpenting dalam menjalankan suatu ibadah
19	Apakah variabel kedekatan dengan ketersediaan transportasi publik mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		2	Tersedianya transportasi publik akan mempermudah para penduduk dalam memenuhi kebutuhannya



## HASIL WAWANCARA EKSPLORASI TERHADAP *STAKEHOLDER*

### Identitas Responden 3

Nama : Anang Tri Cahyono  
 Jabatan : Kabid Perumahan dan Lingkungan  
 Instansi : Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Cipta Karya Kabupaten Madiun

### Daftar Pertanyaan

Apakah faktor-faktor yang mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman di Mejayan?

No.	Pertanyaan	Jawaban		Poin	Alasan
		Ya	Tidak		
FAKTOR SARANA DAN PRASARANA PENDUKUNG PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN					
1.	Apakah variabel ketersediaan fasilitas pendidikan mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?		√	0	Yang menjadi daya tarik masyarakat untuk mendiami suatu wilayah adalah adanya fasilitas perdagangan dan jasa, sehingga dapat dipastikan jika keberadaan fasilitas pendidikan ini tidak begitu mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman di Mejayan.
2	Apakah variabel ketersediaan fasilitas kesehatan mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		1	Tentu saja, fasilitas kesehatan akan memberikan value bagi penghuni perumahan.dengan skala pelayanan yang tepat maka rasa aman akan didapat
3	Apakah variabel ketersediaan fasilitas peribadatan mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?		√	0	Tidak. Karena fasilitas peribadatan bukan unsur utama yang diperhitungkan dalam pengembangan kawasan perumahan dan permukiman, melainkan keberadaan prasarana pendukung seperti jalan, air bersih, dll.
4	Apakah variabel ketersediaan fasilitas perdagangan dan jasa mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		2	Sebagai sarana pengembangan ekonomi iya, akan tetapi dampak adanya fasilitas perdagangan dan jasa bisa baik dan buruk. Baik jika dilakukan penataan yang baik dan buruk jika fasilitas ini tidak tertata (contoh : terganggunya arus lalu lintas dikarenakan adanya perjas informal)
5	Apakah variabel ketersediaan fasilitas rekreasi mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		1	Mempengaruhi kualitas masyarakat,adanya fasilitas rekreasi dapat menjadi tools guna penghubung antar masyarakat sehingga mengurangi sikap individual
6	Apakah variabel jaringan jalan mempengaruhi	√		2	Pengembangan wilayah paling dasar saja dikarenakan adanya jaringan



No.	Pertanyaan	Jawaban		Poin	Alasan
		Ya	Tidak		
	pengembangan perumahan dan permukiman?				jalan sebagai penghubung titik aktivitas
7	Apakah variabel jaringan listrik mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		2	Semua kegiatan masyarakat modern membutuhkan tenaga listrik, jika tenaga listrik tidak terpenuhi maka aktivitas manusia tidak dapat berjalan sehingga perkembangan tidak dapat terjadi
8	Apakah variabel jaringan air bersih mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		2	Air bersih adalah kebutuhan dasar masyarakat selaku penghuni perumahan permukiman
9	Apakah variabel kondisi saluran sanitasi dan drainase mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		2	Setiap manusia menghasilkan zat sisa dalam aktivitas hidup sehari – hari, saluran sanitasi adalah upaya manajemen zat sisa tersebut
10	Apakah variabel kondisi jaringan telepon mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		2	Sebagai penghubung antar individu dalam sebuah permukiman sebagai indicator kualitas permukiman
11	Apakah variabel keberadaan tempat pembuangan sampah mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		2	Manajemen sampah yang baik akan berbanding lurus dengan kondisi lingkungan perumahan permukiman
12	Apakah variabel keberadaan pembuangan limbah mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		1	Hampir sama dengan sanitasi dan drainase pembuangan limbah adalah upaya manajemen zat sisa/buangan dari aktivitas sehari – hari manusia
<b>FAKTOR AKSESIBILITAS</b>					
13	Apakah variabel kedekatan dengan lokasi kerja mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		2	Semakin dekat lokasi kerja dengan hunian akan memberikan daya Tarik yang kuat bagi masyarakat yang tinggal. Semakin banyak masyarakat yang tinggal maka akan berpengaruh pada kenampakan spasial sebuah wilayah
14	Apakah variabel kedekatan dengan lokasi pendidikan mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?		√	0	Berkaitan dengan titik-titik lokasi fasilitas pendidikan dan kebutuhan pendudukan akan pendidikan, apabila dalam suatu wilayah dirasa sudah mencukupi untuk fasilitas pendidikannya, maka tidak perlu dilakukan penambahan, sehingga adanya fasilitas pendidikan dalam lingkup perumahan baru juga sangat diperhitungkan.
15	Apakah variabel kedekatan dengan fasilitas perdagangan dan jasa mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		2	Kedekatan dengan Fasilitas perjas mempengaruhi aktivitas yang dilakukan masyarakat, hal ini akan menentukan tipologi dan karakteristik permukiman yang ada



No.	Pertanyaan	Jawaban		Poin	Alasan
		Ya	Tidak		
16	Apakah variabel kedekatan dengan fasilitas rekreasi mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?		√	0	Tidak. Karena fasilitas rekreasi bukan hal yang <i>urgent</i> dalam suatu lingkup perumahan.
17	Apakah variabel kedekatan dengan fasilitas kesehatan mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		2	Fasilitas kesehatan adalah kebutuhan utama masyarakat.
18	Apakah variabel kedekatan dengan fasilitas peribadatan mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		1	Tentu saja, adanya fasilitas peribadatan mempengaruhi kultur masyarakat. Kultur masyarakat yang baik akan membawa pengembangan perumahan ke arah yang baik
19	Apakah variabel kedekatan dengan ketersediaan transportasi publik mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		2	Semakin terjangkau transportasi public terhadap permukiman akan mengurangi penggunaan moda pribadi. Pengurangan penggunaan moda pribadi akan berdampak secara ekologis ada lingkungan perumahan dan ini akan mewujudkan pengembangan permukiman berkelanjutan



## HASIL WAWANCARA EKSPLORASI TERHADAP *STAKEHOLDER*

### Identitas Responden 4

Nama : Santoso Pribadi

Jabatan : Staff

Instansi : Pengembang

### Daftar Pertanyaan

Apakah faktor-faktor yang mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman di Mejayan?

No.	Pertanyaan	Jawaban		Poin	Alasan
		Ya	Tidak		
FAKTOR SARANA DAN PRASARANA PENDUKUNG PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN					
1.	Apakah variabel ketersediaan fasilitas pendidikan mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?		√	0	Tidak, karena sebagai pengembang yang diperhitungkan untuk mengembangkan lokasi perumahan adalah lokasi yang <i>profit oriented</i> , seperti letaknya yang berada di pusat kota dan dekat dengan perdagangan jasa.
2	Apakah variabel ketersediaan fasilitas kesehatan mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		1	Ya, dengan adanya ketersediaan kesehatan dan lokasinya yang menjangkau pada perumahan dan permukiman di Mejayan maka akan sangat potensial dalam pengembangannya.
3	Apakah variabel ketersediaan fasilitas peribadatan mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?		√	0	Tidak, dalam skala pengembangan perumahan dan permukiman fasilitas peribadatan bukan menjadi poin utama yang harus dipenuhi. Bagi pengembang fasilitas pendukung seperti ini akan dipenuhi ketika semua prasarana pendukung perumahan sudah terpenuhi.
4	Apakah variabel ketersediaan fasilitas perdagangan dan jasa mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		2	Keberadaan fasilitas perdagangan dan jasa akan menjadikan kondisi permukiman yang ada menjadi monoton, perdagangan dan jasa dapat dikembangkan di Mejayan dengan terintegrasi dengan pengembangan perumahannya dalam bentuk ruko-ruko.
5	Apakah variabel ketersediaan fasilitas rekreasi mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?		√	0	Sama halnya dengan fasilitas peribadatan. Fasilitas rekreasi merupakan fasilitas sekunder sehingga bukan merupakan kebutuhan wajib yang harus ada di lingkup perumahan.
6	Apakah variabel jaringan jalan mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		2	Keberadaan jalan yang baik, dalam hal lebar dan kondisinya menjadi faktor penting dalam pengembangan perumahan dan permukiman. Dalam hal ini jika



No.	Pertanyaan	Jawaban		Poin	Alasan
		Ya	Tidak		
					pemerintah Kabupaten madiun berkeinginan mensubsidi dalam hal pengembangan jalan, maka investasi (pengembangan) dapat mungkin mempercepat pengembangan perumahan di Mejayan
7	Apakah variabel jaringan listrik mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		2	Ya, tentu saja jaringan listrik menjadi hal pokok yang harus dikembangkan dalam perumahan maupun permukiman.
8	Apakah variabel jaringan air bersih mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		2	Ya, tentu saja berpengaruh, air bersih dengan pelayanan perpipaan yang baik, serta debit dan kontinuitas yang baik menjadi hal terpenting yang dibutuhkan dalam pengembangan perumahan dan permukiman
9	Apakah variabel kondisi saluran sanitasi dan drainase mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		2	Tentu saja berpengaruh, keberadaan saluran drainase yang akan dikembangkan oleh pengembang (harus ada di siteplan) dan pasti akan terintegrasi dengan saluran sanitasi dan drainase perkotaan. Begitu pula sanitasinya harus sesuai dengan standart, dengan dua hal tersebut terpenuhi maka limbah yang dihasilkan dalam rumah tangga dapat tertangani.
10	Apakah variabel kondisi jaringan telepon mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		2	Ya, tentu saja berpengaruh, lokasi perumahan dan permukiman yang dapat menjangkau jaringan BTS provider-provider, maupun pelayanan dari TELKOM
11	Apakah variabel keberadaan tempat pembuangan sampah mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		2	Ya, tentu saja dimana keberadaan pembuangan yang baik, tidak hanya pembuangan sampah, namun sarana dan prasarana pengangkutan sampahnya dapat terkonsep maka perumahan dan permukiman dapat berkembang, terutama dalam hal image yang bersih.
12	Apakah variabel keberadaan pembuangan limbah mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?		√	0	Untuk membangun pembuangan limbah diperlukan beberapa tahapan seperti proses perijinan yang memerlukan waktu relatif lama. Sebagai pengembang, hal ini tentunya menjadi kendala. Oleh karena itu keberadaan fasilitas pembuangan limbah tidak begitu mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman di Mejayan.
<b>FAKTOR AKSESIBILITAS</b>					
13	Apakah variabel kedekatan dengan lokasi kerja mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		2	Ya, tentu saja lokasi kerja yang dekat dengan perumahan dapat meminimalkan jarak yang ada. Diharapkan ke depannya Mejayan dapat dekat dengan lokasi perkantoran



No.	Pertanyaan	Jawaban		Poin	Alasan
		Ya	Tidak		
14	Apakah variabel kedekatan dengan lokasi pendidikan mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		1	Ya, secara tidak langsung keberadaan perumahan yang berdekatan dengan fasilitas pendidikan menjadi point plus dalam pengembangannya, selain meminimalkan jarak tempuh penghuni menuju sekolah, dapat pula mengintegrasikan perumahan tersebut dengan sarana dan prasarana pendukung dalam hal ini fasilitas pendidikan, baik itu play group, TK, SD, SMP, ataupun SMA
15	Apakah variabel kedekatan dengan fasilitas perdagangan dan jasa mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		2	Kedekatan lokasi perumahan dan permukiman dengan fasilitas perjas akan menarik konsumen untuk membeli rumah di Mejayan.
16	Apakah variabel kedekatan dengan fasilitas rekreasi mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?		√	0	Tidak. Yang lebih berpengaruh adalah kedekatan dengan lokasi kerja.
17	Apakah variabel kedekatan dengan fasilitas kesehatan mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		1	Kedekatan dengan rekreasi seperti rumah sakit daerah atau puskesmas maupun klinik yang menjangkau atau melayani perumahan dan permukiman menjadikan daya tarik tersendiri masyarakat untuk membeli rumah di lokasi Mejayan
18	Apakah variabel kedekatan dengan fasilitas peribadatan mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?		√	0	Tidak. Kebanyakan fasilitas pendidikan yang ada seperti masjid agung berada di pusat-pusat kota.
19	Apakah variabel kedekatan dengan ketersediaan transportasi publik mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		2	Ya, semakin berdekatan dan tersedia layanan angkutan publik, ataupun jaringan pelayanan angkutan publik yang melewati kawasan Mejayan tentu menjadikan kawasan tersebut berpotensi besar dalam pengembangan perumahan baru yang terintegrasi dan compact.



## HASIL WAWANCARA EKSPLORASI TERHADAP *STAKEHOLDER*

### Identitas Responden 5

Nama : Indra Setiawan  
Jabatan : Staff  
Instansi : Pengembang

### Daftar Pertanyaan

Apakah faktor-faktor yang mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman di Mejayan?

No.	Pertanyaan	Jawaban		Poin	Alasan
		Ya	Tidak		
FAKTOR SARANA DAN PRASARANA PENDUKUNG PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN					
1.	Apakah variabel ketersediaan fasilitas pendidikan mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?		√	0	Tidak begitu berpengaruh. Pembangunan fasilitas pendidikan biasanya lebih dulu ada daripada pembangunan perumahan baru.
2	Apakah variabel ketersediaan fasilitas kesehatan mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		1	Adanya ketersediaan kesehatan dalam kawasan perumahan dan permukiman di Mejayan akan sangat potensial dalam pengembangannya.
3	Apakah variabel ketersediaan fasilitas peribadatan mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		1	Pengembangan perumahan dan permukiman membutuhkan fasilitas peribadatan yang nyaman, dan akan menjadikan point plus jika telah teralokasikan dalam siteplan..
4	Apakah variabel ketersediaan fasilitas perdagangan dan jasa mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		2	Sudah seharusnya perdagangan dan jasa dapat dikembangkan di Mejayan dan terintegrasi dengan pengembangan perumahannya dalam bentuk ruko-ruko.
5	Apakah variabel ketersediaan fasilitas rekreasi mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?		√	0	Tidak berpengaruh.
6	Apakah variabel jaringan jalan mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		2	Keberadaan jalan yang baik, dalam hal lebar dan kondisinya menjadi faktor penting dalam pengembangan perumahan dan permukiman.
7	Apakah variabel jaringan listrik mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		1	Ya, tentu saja jaringan listrik menjadi hal pokok yang harus dikembangkan dalam perumahan maupun permukiman.



No.	Pertanyaan	Jawaban		Poin	Alasan
		Ya	Tidak		
8	Apakah variabel jaringan air bersih mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		2	Ya, karena jaringan air bersih menjadi hal terpenting yang dibutuhkan dalam pengembangan perumahan dan permukiman
9	Apakah variabel kondisi saluran sanitasi dan drainase mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		1	Keberadaan saluran drainase dan sanitasi yang akan dikembangkan oleh pengembang harus direncanakan di awal melalui siteplan sehingga dapat mengantisipasi ketika ada penyumbatan saluran.
10	Apakah variabel kondisi jaringan telepon mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		2	Ya, tentu saja berpengaruh, lokasi perumahan dan permukiman yang dapat menjangkau jaringan BTS provider-provider, maupun pelayanan dari TELKOM
11	Apakah variabel keberadaan tempat pembuangan sampah mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		1	Keberadaan pembuangan yang baik, tidak hanya pembuangan sampah, namun sarana dan prasarana pengangkutan sampahnya yang terkonsep akan menciptakan lingkungan perumahan yang baik.
12	Apakah variabel keberadaan pembuangan limbah mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?		√	0	Pembuangan limbah menjadi hal paling mendasar dalam pengembangan perumahan dan permukiman. Namun, apabila dalam membangun IPAL tersebut melalui beberapa tahapan yang memakan biaya dan waktu, maka hal ini tidak begitu diperhitungkan bagi pengembang pada khususnya.
<b>FAKTOR AKSESIBILITAS</b>					
13	Apakah variabel kedekatan dengan lokasi kerja mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		2	Lokasi kerja yang dekat dengan perumahan dapat meminimalkan jarak yang ada.
14	Apakah variabel kedekatan dengan lokasi pendidikan mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?		√	0	Tidak berpengaruh.
15	Apakah variabel kedekatan dengan fasilitas perdagangan dan jasa mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		2	Kedekatan lokasi perumahan dan permukiman dengan fasilitas perjas akan menarik konsumen untuk membeli rumah di Mejayan.
16	Apakah variabel kedekatan dengan fasilitas rekreasi mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		1	Kedekatan dengan rekreasi seperti taman perumahan dan permukiman menjadikan daya tarik tersendiri masyarakat untuk membeli rumah di Mejayan.
17	Apakah variabel kedekatan dengan fasilitas kesehatan	√		1	Kedekatan dengan rumah sakit daerah atau puskesmas maupun klinik yang



No.	Pertanyaan	Jawaban		Poin	Alasan
		Ya	Tidak		
	mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?				menjangkau atau melayani perumahan dan permukiman menjadikan daya tarik tersendiri masyarakat untuk membeli rumah di lokasi Mejayan.
18	Apakah variabel kedekatan dengan fasilitas peribadatan mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?		√	0	Tidak begitu berpengaruh.
19	Apakah variabel kedekatan dengan ketersediaan transportasi publik mempengaruhi pengembangan perumahan dan permukiman?	√		2	Semakin berdekatan dan tersedia layanan angkutan publik tentu menjadikan kawasan tersebut berpotensi besar dalam pengembangan perumahan baru yang terintegrasi.



